

# **K/S PRØVESTENSCENTRET**

Nedergade 35  
5000 Odense C

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**02/05/2019**

---

**Gert Vikkelsøe**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse .....	11
----------------------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

K/S PRØVESTENSCENTRET

Nedergade 35

5000 Odense C

Telefonnummer: 70201545

CVR-nr: 34206007

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

# Ledespåtegning

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for perioden 1. januar – 31. december 2018. Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

Årsrapporten er aflagt i henhold til årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsrapporten efter vor opfattelse indeholder de oplysninger, der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er derfor vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse om de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Odense, den 02/05/2019

## Bestyrelse

Rolf Harald Barfoed

Frederik Barfoed

Jørn Beier

Christian Bangsgaard Pedersen

# Ledelsesberetning

## Præsentation af virksomheden

Selskabets eneste forretningsområde er investering og udlejning af fast ejendom.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for 2018 udviser et overskud på kr. 2.424.696, hvilket er i overensstemmelse med det oprindeligt planlagte. Balancen pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 95.251.658.

Selskabets forretningsejendomme er værdiansat ud fra bl.a. hensyn til beliggenhed, lejens størrelse, lejekontraktens længde, lejemålets genanvendelighed.

Selskabets ejendomme er generelt i god stand.

## Den forventede økonomiske udvikling.

Resultatet før værdireguleringer for 2019 forventes i forbindelse med en reduktion i tomgang at blive på et højere niveau end i 2018.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er efter ledelsens skøn ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets økonomiske stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

Årsrapporten for K/S Prøvestenscentret er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Resultatopgørelsen

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med erhvervelse af retten til ydelsen for regnskabsperioden. Huslejeindtægter præsenteres som huslejeindtægter ved fuld udlejning incl. bidrag til dækning af driftsudgifter med fradrag af tomgangsleje.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi jf. redegørelsen side 6. Dagsværdien fastlægges ved periodiske vurderinger, og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Kostprisen for forbedringer af investeringsejendomme og bygninger under opførelse omfatter direkte løn- og materialeomkostninger m.v.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi opgjort på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte fordringer.

**Egenkapital**

Udlodning, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

**Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

**Andre gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, som i al væsentlighed svarer til dagsværdien.

**Skat**

Idet K/S Prøvestenscentret ikke er et selvstændigt skattesubjekt, omfatter regnskabet ikke skat af selskabets driftsresultat.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning .....		3.560.576	3.697.279
Andre driftsindtægter .....	1	54.739	86.154
Administrationsomkostninger .....	2	-50.525	-31.003
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>3.564.790</b>	<b>3.752.430</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>3.564.790</b>	<b>3.752.430</b>
Andre finansielle indtægter .....		0	1.182
Øvrige finansielle omkostninger .....	3	-1.140.094	-1.315.223
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>2.424.696</b>	<b>2.438.389</b>
<b>Årets resultat .....</b>		<b>2.424.696</b>	<b>2.438.389</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		500.000	500.000
Overført resultat .....		1.924.696	1.938.389
<b>I alt .....</b>		<b>2.424.696</b>	<b>2.438.389</b>



# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme .....		80.487.006	80.392.853
Materielle anlægsaktiver under udførelse .....		62.670	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>80.549.676</b>	<b>80.392.853</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>80.549.676</b>	<b>80.392.853</b>
Andre tilgodehavender .....		76.581.440	76.580.000
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>76.581.440</b>	<b>76.580.000</b>
Likvide beholdninger .....		1.356.224	2.419.063
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>77.937.664</b>	<b>78.999.063</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>158.487.340</b>	<b>159.391.916</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....	5	79.000.000	79.000.000
Overført resultat .....		15.751.658	13.826.962
Forslag til udbytte .....		500.000	500.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>95.251.658</b>	<b>93.326.962</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		47.608.499	50.197.166
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		12.000.000	12.000.000
Deposita .....		106.250	421.868
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>59.714.749</b>	<b>62.619.034</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.588.667	2.582.834
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		120.848	114.031
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		811.418	749.055
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.520.933</b>	<b>3.445.920</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>63.235.682</b>	<b>66.064.954</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>158.487.340</b>	<b>159.391.916</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	79.000.000	13.826.962	500.000	93.326.962
Betalt udbytte .....	0	0	-500.000	-500.000
Årets resultat .....	0	1.924.696	500.000	2.424.696
Egenkapital, ultimo .....	79.000.000	15.751.658	500.000	95.251.658

# Noter

## 1. Andre driftsindtægter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Ejendomsskat og dækningsafgift	334.682	332.205
Forsikringer	26.899	26.742
Forbrugsafgifter	6.118	23.141
Vedligeholdelse	14.230	47.213
Vicevært og trappevask	16.400	15.562
Annoncer og konsulent, udlejning	83.175	7.800
Refusion driftsomkostninger	536.243	-538.817
	<b>-54.739</b>	<b>- 86.154</b>

## 2. Administrationsomkostninger

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Ejendomsadministration Barfoed Group P/S	30.900	30.200
Advokatombkostninger	13.000	0
Tab på debitorer	4.130	0
Diverse administrationsomkostninger	2.495	803
	<b>50.525</b>	<b>31.003</b>

## 3. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Prioritetsrenter	1.131.395	1.306.724
Renter tilknyttede virksomheder	8.699	8.499
	<b>1.140.094</b>	<b>1.315.223</b>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Bygninger under opførelse kr.
Kostpris primo	80.392.853	0
Tilgang i årets løb, forbedringer	94.153	62.670
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>80.487.006</b>	<b>62.670</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>80.487.006</b>	<b>62.670</b>

#### 5. Registreret kapital mv.

Selskabets stamkapital på 79.000.000 kr. er fordelt på andele af á 10 kr. eller multipla heraf.

	kr.
Ændringer i stamkapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Stamkapital 1. januar 2014	79.000.000
<b>Stamkapital ultimo 2018</b>	<b>79.000.000</b>

#### 6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	50.197.166	-2.588.667	47.608.499	37.205.943
Sælgerpantebrev	12.000.000	0	12.000.000	7.200.000
	<b>62.197.166</b>	<b>-2.588.667</b>	<b>59.608.499</b>	<b>44.405.943</b>

#### 7. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gældsforpligtelser er der afgivet sikkerhed i følgende aktiver:

##### **Prioritetsgæld kr. 50.197.166**

Investeringsjendomme , kr. 80.487.006

##### **Sælgerpantebrev kr. 12.000.000**

Investeringsjendomme, kr. 80.487.006

**8. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2018</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0