

K/S PRØVESTENSCENTRET

Nedergade 35C
5000 Odense C

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

29/05/2020

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 35C
5000 Odense C

CVR-nr: 34206007

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Ledespåtegning

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for perioden 1. januar – 31. december 2019. Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

Årsrapporten er aflagt i henhold til årsregnskabsloven.

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 2019.

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 26/05/2020

Bestyrelse

Jørn Beier

Rolf Harald Barfoed

Christian Bangsgaard Pedersen

Frederik Barfoed

Ledelsesberetning

Præsentation af virksomheden

Selskabets eneste forretningsområde er investering og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for 2019 udviser et overskud på kr. 2.938.375, hvilket er i overensstemmelse med det oprindeligt planlagte. Balancen pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 97.690.033.

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 2020 forventes at blive på niveau med 2019.

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, mikrovirksomhed.

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 renteomkostning 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. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		3.915.287	3.560.576
Andre driftsindtægter	1	176.571	54.739
Administrationsomkostninger	2	-33.535	-50.525
Bruttoresultat		4.058.323	3.564.790
Resultat af ordinær primær drift		4.058.323	3.564.790
Øvrige finansielle omkostninger	3	-1.119.948	-1.140.094
Ordinært resultat før skat		2.938.375	2.424.696
Årets resultat		2.938.375	2.424.696
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	500.000
Overført resultat		2.938.375	1.924.696
I alt		2.938.375	2.424.696

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		80.487.006	80.487.006
Materielle anlægsaktiver under udførelse		0	62.670
Materielle anlægsaktiver i alt	4	80.487.006	80.549.676
Anlægsaktiver i alt		80.487.006	80.549.676
Andre tilgodehavender		76.667.925	76.581.440
Tilgodehavender i alt		76.667.925	76.581.440
Likvide beholdninger		946.574	1.356.224
Omsætningsaktiver i alt		77.614.499	77.937.664
Aktiver i alt		158.101.505	158.487.340

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.	5	79.000.000	79.000.000
Overført resultat		18.690.033	15.751.658
Forslag til udbytte		0	500.000
Egenkapital i alt		97.690.033	95.251.658
Gæld til realkreditinstitutter		45.013.987	47.608.499
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		12.000.000	12.000.000
Deposita		114.750	106.250
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	57.128.737	59.714.749
Gæld til realkreditinstitutter		2.594.512	2.588.667
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		127.825	120.848
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		560.398	811.418
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.282.735	3.520.933
Gældsforpligtelser i alt		60.411.472	63.235.682
Passiver i alt		158.101.505	158.487.340

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	79.000.000	15.751.658	500.000	95.251.658
Betalt udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Årets resultat	0	2.938.375	0	2.938.375
Egenkapital, ultimo	79.000.000	18.690.033	0	97.690.033

Noter

1. Andre driftsindtægter

	2018	2018
	kr.	kr.
Ejendomsskat og dækningsafgift	334.683	334.682
Forsikringer	29.353	26.899
Forbrugsafgifter	15.314	6.118
Vedligeholdelse	33.435	14.230
Vicevært og trappevask	10.158	16.400
Annoncer og konsulent, udlejning	0	83.175
Refusion driftsomkostninger	-599.514	-536.243
	-176.571	-54.739

2. Administrationsomkostninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Ejendomsadministration Barfoed Group P/S	31.500	30.900
Advokatombkostninger	0	13.000
Tab på debitorer	0	4.130
Diverse administrationsomkostninger	2.035	2.495
	33.535	50.525

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Prioritetsrenter	1.104.882	1.131.395
Bankrenter	6.145	0
Renter tilknyttede virksomheder	8.921	8.699
	1.119.948	1.140.094

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Bygninger under opførelse kr.
Kostpris primo	80.487.006	62.670
Tilgang i årets løb, forbedringer	0	-62.670
Kostpris ultimo	80.487.006	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	80.487.006	0

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 2015	79.000.000
Stamkapital ultimo 2019	79.000.000

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	47.608.499	-2.594.512	45.013.987	34.455.827
Sælgerpantebrev	12.000.000	0	12.000.000	9.600.000
	59.608.499	-2.594.512	57.013.987	44.055.827

7. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

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

Prioritetsgæld kr. 47.608.499

Investeringsjendomme , kr. 80.487.006

Sælgerpantebrev kr. 12.000.000

Investeringsjendomme, kr. 80.487.006