
K/S PRØVESTENSCENTRET

CVR-nr.: 34206007

Nedergade 35C
5000 Odense C

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

15/06/2023

Gert Vikkelsøe
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden K/S PRØVESTENSCENTRET
Nedergade 35C
5000 Odense C

CVR-nr.: 34206007
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 for K/S PRØVESTENSCENTRET.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Odense, den 12/06/2023

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 2022 udviser et overskud på kr. 3.207.308, hvilket er i overensstemmelse med det oprindeligt planlagte. Balancen pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 106.184.690.

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

Selskabet har pr. 1. januar 2023 frasolgt sine aktiver til Barfoed Group P/S.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabet forventes likvideret, da alle aktiver er frasolgt primo 2023.

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. 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 proventet 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. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Nettoomsætning		4.268.028	4.169.551
Andre driftsindtægter	1	241.403	136.901
Administrationsomkostninger	2	-35.120	-36.412
Bruttoresultat		4.474.311	4.270.040
Resultat af ordinær primær drift		4.474.311	4.270.040
Øvrige finansielle omkostninger	3	-1.267.003	-1.076.836
Ordinært resultat før skat		3.207.308	3.193.204
Årets resultat		3.207.308	3.193.204
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	500.000
Overført resultat		3.207.308	2.693.204
I alt		3.207.308	3.193.204

Balance 31. december 2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		80.487.006	80.487.006
Materielle anlægsaktiver i alt		80.487.006	80.487.006
Anlægsaktiver i alt		80.487.006	80.487.006
Andre tilgodehavender		76.650.437	76.651.458
Tilgodehavender i alt		76.650.437	76.651.458
Likvide beholdninger		1.837.635	1.740.520
Omsætningsaktiver i alt		78.488.072	78.391.978
AKTIVER I ALT		158.975.078	158.878.984

Balance 31. december 2022

Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.	4	79.000.000	79.000.000
Overført resultat		27.184.690	23.977.382
Forslag til udbytte		0	500.000
Egenkapital i alt		106.184.690	103.477.382
Gæld til realkreditinstitutter		37.805.786	39.808.626
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		12.000.000	12.000.000
Deposita		122.485	119.386
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	49.928.271	51.928.012
Gæld til realkreditinstitutter		2.086.820	2.604.990
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		146.230	140.336
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		629.067	728.264
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.862.117	3.473.590
Gældsforpligtelser i alt		52.790.388	55.401.602
PASSIVER I ALT		158.975.078	158.878.984

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	79.000.000	23.977.382	500.000	103.477.382
Betalt udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Årets resultat	0	3.207.308	0	3.207.308
Egenkapital, ultimo	79.000.000	27.184.690	0	106.184.690

Noter

1. Andre driftsindtægter

	2022	2021
	kr.	kr.
Ejendomsskat og dækningsafgift	-335.372	-335.545
Forsikringer	-35.769	-34.651
Forbrugsafgifter	-8.326	-7.934
Vedligeholdelse	0	-36.840
Vicevært og trappevask	-14.746	-24.146
Refusion driftsomkostninger	635.616	576.017
	241.403	136.901

2. Administrationsomkostninger

	2022	2021
	kr.	kr.
Ejendomsadministration Barfoed Group P/S	34.200	33.200
Diverse administrationsomkostninger	920	3.212
	35.120	36.412

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2022	2021
	kr.	kr.
Prioritetsrenter	1.244.447	1.051.677
Bankrenter	14.964	17.667
Renter tilknyttede virksomheder	7.592	7.492
	1.267.003	1.076.836

4. 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 2018	79.000.000
Stamkapital ultimo 2022	79.000.000

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	39.892.606	-2.086.820	37.805.786	28.879.944
Sælgerpantebrev	12.000.000	0	12.000.000	6.000.000
	51.892.606	-2.086.820	49.805.786	34.879.944

6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

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

Prioritetsgæld kr. 39.892.606

Investeringsjendomme , kr. 80.487.006

Sælgerpantebrev kr. 12.000.000

Investeringsjendomme, kr. 80.487.006