

# **K/S PRØVESTENSCENTRET**

**CVR-nr.: 34206007**

Nedergade 35C  
5000 Odense C

Årsrapport  
1. januar 2021 - 31. december 2021

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

**25/05/2022**

---

**Gert Vikkelsøe**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** K/S PRØVESTENSCENTRET  
Nedergade 35C  
5000 Odense C

CVR-nr: 34206007  
Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2021 - 31. december 2021 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 C , den 25/05/2022

## 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 2021 udviser et overskud på kr. 3.193.204, hvilket er i overensstemmelse med det oprindeligt planlagte. Balancen pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 103.477.382.

Selskabets forretningsjendomme 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 2022 forventes at blive på niveau med 2021.

## **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

Investeringsjendomme 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 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 låneoptagelsestidspunktet 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. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Nettoomsætning		4.169.551	4.108.843
Andre driftsindtægter	1	136.901	120.784
Administrationsomkostninger	2	-36.412	-33.288
<b>Bruttoresultat</b>		<b>4.270.040</b>	<b>4.196.339</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>4.270.040</b>	<b>4.196.339</b>
Øvrige finansielle omkostninger	3	-1.076.836	-1.102.194
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>3.193.204</b>	<b>3.094.145</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3.193.204</b>	<b>3.094.145</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		500.000	500.000
Overført resultat		2.693.204	2.594.145
<b>I alt</b>		<b>3.193.204</b>	<b>3.094.145</b>

## Balance 31. december 2021

### Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsjendomme		80.487.006	80.487.006
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>4</b>	<b>80.487.006</b>	<b>80.487.006</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>80.487.006</b>	<b>80.487.006</b>
Andre tilgodehavender		76.651.458	76.604.170
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>76.651.458</b>	<b>76.604.170</b>
Likvide beholdninger		1.740.520	2.299.029
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>78.391.978</b>	<b>78.903.199</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>158.878.984</b>	<b>159.390.205</b>

## Balance 31. december 2021

### Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Registreret kapital mv.	5	79.000.000	79.000.000
Overført resultat		23.977.382	21.284.178
Forslag til udbytte		500.000	500.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>103.477.382</b>	<b>100.784.178</b>
Gæld til realkreditinstitutter		39.808.626	42.061.308
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		12.000.000	12.000.000
Deposita		119.386	117.045
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6</b>	<b>51.928.012</b>	<b>54.178.353</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.604.990	2.952.679
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		140.336	134.934
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		728.264	1.340.061
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.473.590</b>	<b>4.427.674</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>55.401.602</b>	<b>58.606.027</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>158.878.984</b>	<b>159.390.205</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	79.000.000	21.284.178	500.000	100.784.178
Betalt udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Årets resultat	0	2.693.204	500.000	3.193.204
Egenkapital, ultimo	79.000.000	23.977.382	500.000	103.477.382

# Noter

## 1. Andre driftsindtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Ejendomsskat og dækningsafgift	-335.545	-334.751
Forsikringer	-34.651	-33.538
Forbrugsafgifter	-7.934	-10.061
Vedligeholdelse	-36.840	-66.715
Vicevært og trappevask	-24.146	-6.823
Refusion driftsomkostninger	576.017	572.672
	<b>136.901</b>	<b>120.784</b>

## 2. Administrationsomkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Ejendomsadministration Barfoed Group P/S	33.200	32.500
Diverse administrationsomkostninger	3.212	788
	<b>36.412</b>	<b>33.288</b>

## 3. Øvrige finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Prioritetsrenter	1.051.677	1.078.319
Bankrenter	17.667	14.725
Renter tilknyttede virksomheder	7.492	9.159
	<b>1.076.836</b>	<b>1.102.194</b>

## 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	80.487.006
Tilgang i årets løb, forbedringer	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>80.487.006</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>80.487.006</b>

## 5. Registreret kapital mv.

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

	<b>kr.</b>
Ændringer i stamkapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Stamkapital 1. januar 2017	79.000.000
<b>Stamkapital ultimo 2021</b>	<b>79.000.000</b>

## 6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld	42.413.616	-2.604.990	39.808.626	29.339.140
Sælgerpantebrev	12.000.000	0	12.000.000	7.200.000
	<b>54.413.616</b>	<b>-2.604.990</b>	<b>51.808.626</b>	<b>36.539.140</b>

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

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

### **Prioritetsgæld kr. 42.413.616**

Investeringsjendomme , kr. 80.487.006

### **Sælgerpantebrev kr. 12.000.000**

Investeringsjendomme, kr. 80.487.006