

K/S PRØVESTENSCENTRET

Nedergade 35C
5000 Odense C

Årsrapport
1. januar 2020 - 31. december 2020

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

18/05/2021

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: 01/01/2020 - 31/12/2020

Ledespåtegning

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for perioden 1. januar – 31. december 2020. 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 2020.

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 18/05/2021

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 2020 udviser et overskud på kr. 3.094.145, hvilket er i overensstemmelse med det oprindeligt planlagte. Balancen pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 100.784.178.

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 2021 forventes at blive på niveau med 2020.

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.

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 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 nettorealisationsværdi 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. 2020 - 31. dec. 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Nettoomsætning		4.108.843	3.915.287
Andre driftsindtægter	1	120.784	176.571
Administrationsomkostninger	2	-33.288	-33.535
Bruttoresultat		4.196.339	4.058.323
Resultat af ordinær primær drift		4.196.339	4.058.323
Øvrige finansielle omkostninger	3	-1.102.194	-1.119.948
Ordinært resultat før skat		3.094.145	2.938.375
Årets resultat		3.094.145	2.938.375
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		500.000	0
Overført resultat		2.594.145	2.938.375
I alt		3.094.145	2.938.375

Balance 31. december 2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsjendomme		80.487.006	80.487.006
Materielle anlægsaktiver i alt	4	80.487.006	80.487.006
Anlægsaktiver i alt		80.487.006	80.487.006
Andre tilgodehavender		76.604.170	76.667.925
Tilgodehavender i alt		76.604.170	76.667.925
Likvide beholdninger		2.299.029	946.574
Omsætningsaktiver i alt		78.903.199	77.614.499
AKTIVER I ALT		159.390.205	158.101.505

Balance 31. december 2020

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Registreret kapital mv.	5	79.000.000	79.000.000
Overført resultat		21.284.178	18.690.033
Forslag til udbytte		500.000	0
Egenkapital i alt		100.784.178	97.690.033
Gæld til realkreditinstitutter		42.061.308	45.013.987
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		12.000.000	12.000.000
Deposita		117.045	114.750
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	54.178.353	57.128.737
Gæld til realkreditinstitutter		2.952.679	2.594.512
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		134.934	127.825
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.340.061	560.398
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.427.674	3.282.735
Gældsforpligtelser i alt		58.606.027	60.411.472
PASSIVER I ALT		159.390.205	158.101.505

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2020 - 31. dec. 2020

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	79.000.000	18.690.033	0	97.690.033
Årets resultat	0	2.594.145	500.000	3.094.145
Egenkapital, ultimo	79.000.000	21.284.178	500.000	100.784.178

Noter

1. Andre driftsindtægter

	2020 kr.	2019 kr.
Ejendomsskat og dækningsafgift	334.751	334.683
Forsikringer	33.538	29.353
Forbrugsafgifter	10.061	15.314
Vedligeholdelse	66.715	33.435
Vicevært og trappevask	6.823	10.158
Refusion driftsomkostninger	-572.672	-599.514
	-120.784	-176.571

2. Administrationsomkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Ejendomsadministration Barfoed Group P/S	32.500	31.500
Diverse administrationsomkostninger	788	2.035
	33.288	33.535

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Prioritetsrenter	1.078.319	1.104.882
Bankrenter	14.725	6.145
Renter tilknyttede virksomheder	9.159	8.921
	1.102.194	1.119.948

4. Materielle anlægsaktiver i alt

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

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 2016	79.000.000
Stamkapital ultimo 2020	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	45.013.987	-2.952.679	42.413.616	31.710.420
Sælgerpantebrev	12.000.000	0	12.000.000	8.400.000
	57.013.987	-2.952.679	54.413.616	40.110.420

7. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

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

Prioritetsgæld kr. 45.013.987
Investeringsjendomme , kr. 80.487.006

Sælgerpantebrev kr. 12.000.000
Investeringsjendomme, kr. 80.487.006

8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2020
	0