

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Probus Ejendomme og Investering A/S
Hollufgårds Allé 6
5220 Odense SØ

CVR-nr. 31 88 67 16

Årsrapport for regnskabsåret
1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 7 / 5 2025

Dirigent
Sissel Friborg Møller



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring	2 - 4
LEDELSESBERETNING	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024	
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 14

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Probus Ejendomme og Investering A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

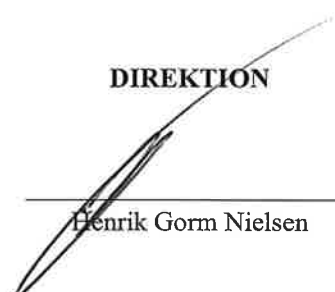
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

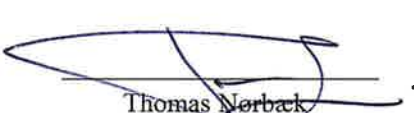
Odense, den 7. maj 2025

DIREKTION



Henrik Gorm Nielsen

BESTYRELSE

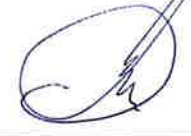


Thomas Nørback
(formand)

Torben Frigaard Rasmussen
(næstformand)

Herluf Baun Høst

Jannick Benneth Skow

Lisbeth Halberg

Kaj Tarpbage Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Probus Ejendomme og Investering A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Probus Ejendomme og Investering A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

-fortsat-

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen.

Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til om den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

-fortsat-

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

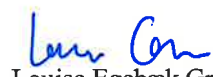
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Svendborg, den 7. maj 2025

REVISIONSFIRMAET EDELBO
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR-NR 35 48 61 78



Morten Troels Pedersen
statsaut. revisor
mne31470



Louise Egebæk Greve
statsaut. revisor
mne48485

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSNAVN:**

Probus Ejendomme og Investering A/S
Hollufgårds Allé 6
5220 Odense SØ

CVR-nr. 31 88 67 16

Hjemstedskommune: Odense

Regnskabsår: 15. regnskabsår

BESTYRELSE:

Thomas Nørbæk
Torben Frigaard Rasmussen
Herluf Baun Høst
Jannick Benneth Skow
Lisbeth Halberg
Kaj Tarpbage Andersen

DIREKTION:

Henrik Gorm Nielsen

REVISOR:

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

LEDELSESBERETNING 2024

HOVEDAKTIVITETER

Selskabets hovedformål er formidling og administration af fast ejendom i Danmark samt hermed beslægtet virksomhed.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Selskabets resultat for regnskabsåret 2024 udviser et resultat på 365.144 kr. og en egenkapital pr. 31. december 2024 på 4.064.775 kr.

Der forventes jf. foreliggende budget, et forbedret resultat for 2025 begrundet bl.a. til forventning til gennemførelse af nye projekter samt fortsat forøgelse af administrationsaktivitet.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

Der er efter regnskabsårets afslutning i øvrigt ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Probus Ejendomme og Investering A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 regskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

NETTOOMSÆTNING

Indtægter ved salg af varer og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

ANDRE DRIFTSINDTÆGTER OG -OMKOSTNINGER

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger og lignende omkostninger.

PERSONALEOMKOSTNINGER

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt sociale omkostninger, pension m.v.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

FINANSIELLE INDTÆGTER OG OMKOSTNINGER

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

BALANCE

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER, AKTIVER

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

LIKVIDER

Likvider omfatter indestående i pengeinstitut.

EGENKAPITAL

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

UDSKUDT SKAT

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

FINANSIELLE GÆLDSFORPLIGTELSE

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2024

Note		2024	2023
		Kr.	Kr.
1	BRUTTOFORTJENESTE	4.137.425	3.723.809
2	Personaleomkostninger	<u>-3.820.938</u>	<u>-4.765.063</u>
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	316.486	-1.041.254
3	Finansielle indtægter	152.511	86.293
4	Finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>-2.662</u>
	RESULTAT FØR SKAT	468.998	-957.623
5	Skat af årets resultat	<u>-103.854</u>	<u>208.618</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u>365.144</u>	<u>-749.005</u>
Forslag til resultatdisponering:			
	Udbytte for regnskabsåret	1.640.000	0
	Overført resultat	<u>-1.274.856</u>	<u>-749.005</u>
	Disponeret i alt	<u>365.144</u>	<u>-749.005</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024**AKTIVER**

Note	2024 Kr.	2023 Kr.
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
TILGODEHAVENDER:		
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	914	208.650
Udskudt skatteaktiv	104.764	208.618
Andre tilgodehavender	137.951	134.488
Periodeafgrænsningsposter	242.919	107.467
	<u>486.547</u>	<u>659.222</u>
6 ANDRE VÆRDIPAPIRER	<u>0</u>	<u>3.043.317</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>4.213.365</u>	<u>1.669.767</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>4.699.912</u>	<u>5.372.307</u>
AKTIVER I ALT	<u>4.699.912</u>	<u>5.372.307</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024**PASSIVER**

Note		2024	2023
		Kr.	Kr.
	EGENKAPITAL:		
	Aktiekapital	2.299.500	2.299.500
	Overført resultat	125.275	1.950.131
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.640.000	0
	EGENKAPITAL I ALT	4.064.775	4.249.631
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:		
	Vare- og omkostningsgæld	19.076	319.148
	Gæld til tilknyttede selskaber	231.635	281.443
	Anden gæld	384.427	522.084
		635.138	1.122.676
	GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	635.138	1.122.676
	PASSIVER I ALT	4.699.912	5.372.307

7 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Saldo primo	2.299.500	1.950.131	0	4.249.631
Årets resultat	0	-1.274.856	0	-1.274.856
Udloddet ekstraordinært udbytte	0	-550.000	0	-550.000
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0	1.640.000	1.640.000
	<u>2.299.500</u>	<u>125.275</u>	<u>1.640.000</u>	<u>4.064.775</u>

Aktiekapitalen har været uændret siden 10. september 2014.

NOTER**1. BRUTTOFORTJENESTE:**

Selskabets ledelse har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne omsætning, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger i posten bruttofortjeneste.

	2024 Kr.	2023 Kr.
2. PERSONALEOMKOSTNINGER:		
Lønninger og gager	3.413.684	4.143.416
Pension	390.325	482.145
Øvrig social sikring	16.929	19.502
	<u>3.820.938</u>	<u>4.645.063</u>
Gennemsnitlige antal ansatte	<u>5</u>	<u>6</u>

3. FINANSIELLE INDTÆGTER:

I posten finansielle indtægter indgår der renteindtægter fra tilknyttede virksomheder med 2.092 kr. i 2024, mod 0 kr. i 2023.

4. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:

I posten finansielle omkostninger indgår der renteudgifter fra tilknyttede virksomheder med 0 kr. i 2024, mod 1.804 kr. i 2023.

5. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:

Selskabsskat	0	0
Regulering udskudt skat	103.854	-208.618
	<u>103.854</u>	<u>-208.618</u>

6. ANDRE VÆRDIPAPIRER:

Dagsværdi af børsnoterede værdipapirer ultimo	0	3.043.317
Urealiseret ændring i dagsværdi som er indregnet i resultatopgørelsen	0	56.098

NOTER

6. SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSE:

Selskabet har indgået huslejeaftale efter de almindelige regler for erhvervslejemål. Den årlige husleje udgør 275 t.kr. Lejemålet har en opsigelsesperiode på 6 måneder.

Herudover påhviler der pr. 31. december 2024 selskabet en operationel leasingforpligtelse med en restforpligtelse på i alt 1 t.kr.

Probus Ejendomme og Investering A/S er sambeskattet med modervirksomheden Probus Holding A/S. Som helejet datterselskab hæfter Probus Ejendomme og Investering A/S ubegrænset og solidarisk med de øvrige virksomheder inden for sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter samt dansk kildeskat på renter, royalties og udbytter for alle tilknyttede danske selskaber i koncernen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatte vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb. Den samlede forpligtelse for koncernen fremgår af årsrapporten for modervirksomheden Probus Holding A/S.