REVISIONSFIRMAET EDELBO
STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Probus Stjernepladsen ApS

Hollufgårds Allé 6
5220 Odense SØ

CVR-nr. 37140171

Årsrapport for regnskabsåret
1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 22. april 2025

Sissel Friborg Møller
Dirigent



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

Penneo dokumentnøgle: O05RC-1OUJZ-60X1W-NWIE4-VOQ62-XLNT4

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Penneo dokumentnøgle: O0SRC-1OUJZ-60X1W-NWIE4-VOQ62-XLNT4

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for Probus Stjernepladsen ApS.

Årsrapporten aflægges 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 2024 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 22. april 2025

Direktion

Brian Djernes
direktør

Bestyrelse

Kaj Tarphage Andersen	Brian Djernes	Jørgen Huus Jensen
Erik Høj Jensen	Anders Lützhøft Jørgensen	Thomas Nørbæk
Lisbeth Halberg		

Penneo dokumentnøgle: O05RC-1OUJZ-60X1W-NWIE4-VOQ62-XLNT4

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Probus Stjernepladsen ApS

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Probus Stjernepladsen ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 2024 - 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. Fejlinformationer 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.

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.

Penneo dokumentnøgle: O05RC-1OUJZ-60X1W-NWIE4-VOQ62-XLNT4

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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.

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 22. april 2025

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35486178

Morten Troels Pedersen
statsautoriseret revisor
mne31470

Penneo dokumentnøgle: O05RC-1OUJZ-60X1W-NWIE4-VOQ62-XLNT4

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Probus Stjernepladsen ApS Hollufgårds Allé 6 5220 Odense SØ
CVR-nr.	37140171
Stiftelsesdato	7. oktober 2015
Regnskabsår	1. januar 2024 - 31. december 2024 9. regnskabsår
Bestyrelse	Kaj Tarphage Andersen Brian Djernes Jørgen Huus Jensen Erik Høj Jensen Anders Lützhøft Jørgensen Thomas Nørbæk Lisbeth Halberg
Direktion	Brian Djernes, direktør
Revisor	RevisionsFirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab "Kogtvedlund" Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 35486178
Kontaktpersoner	Morten Troels Pedersen, statsautoriseret revisor

Penneo dokumentnøgle: O05RC-1OUJZ-60X1W-NWIE4-VOQ62-XLNT4

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb og salg af fast ejendom, herunder projektudvikling af fast ejendom, samt hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling
Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. På balancedagen har selskabet ved værdiansættelse af investeringsejendomme anvendt en gennemsnitlig kvadratmeterpris som grundlag for opgørelsen af dagsværdien.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 udviser et resultat på 639.477 kr. Selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en balancesum på 40.644.565 kr., og en egenkapital på 8.628.811 kr.

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

Penneo dokumentnøgle: O0SRC-1OUJZ-60X1W-NWIE4-VOQ62-XLNT4

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse
Årsrapporten for Probus Stjernepladsen ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt

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 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.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab
Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning
Nettoomsætningen indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og dermed forbundne indtægter ved udlejning. Lejernes bidrag til dækning af ejendommens udgifter til levering af varme m.v. modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration og lokaler.

Penneo dokumentnøgle: O05RC-1OUJZ-60X1W-NWIE4-VOQ62-XLNT4

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver
Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider
Likvider omfatter likvide beholdninger.

Penneo dokumentnøgle: O05RC-1OUJZ-60X1W-NWIE4-VOQ62-XLNT4

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser
Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Aktuelle skatteforpligtelser
Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser
Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Penneo dokumentnøgle: O0SRC-1OUJZ-60X1W-NWIE4-VOQ62-XLNT4

Resultatopgørelse

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		**1.169.298**	**1.246.201**
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		200.000	-1.000.000
Driftsresultat		**1.369.298**	**246.201**
Andre finansielle indtægter		25.469	5.462
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-23.025	-22.983
Andre finansielle omkostninger		-551.691	-559.624
Resultat før skat		**820.051**	**-330.944**
Skat af årets resultat	2	-180.574	72.813
Årets resultat		**639.477**	**-258.131**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		639.477	-258.131
Resultatdisponering		**639.477**	**-258.131**

Penneo dokumentnøgle: O0SRC-1OUJZ-60X1W-NWIE4-VOQ62-XLNT4

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	39.700.000	39.500.000
Materielle anlægsaktiver		**39.700.000**	**39.500.000**
Anlægsaktiver		**39.700.000**	**39.500.000**
Andre tilgodehavender		13.644	36.942
Tilgodehavender		**13.644**	**36.942**
Likvide beholdninger		**930.921**	**717.040**
Omsætningsaktiver		**944.565**	**753.982**
Aktiver		**40.644.565**	**40.253.982**

Penneo dokumentnøgle: O0SRC-1OUJZ-60X1W-NWIE4-VOQ62-XLNT4

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		8.578.811	7.939.334
Egenkapital		**8.628.811**	**7.989.334**
Hensættelser til udskudt skat		2.381.102	2.284.656
Hensatte forpligtelser		**2.381.102**	**2.284.656**
Gæld til realkreditinstitutter		25.959.968	26.414.887
Langfristede gældsforpligtelser	4	**25.959.968**	**26.414.887**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		466.619	461.214
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.108	32.924
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.345.390	2.319.523
Selskabsskat		84.128	94.380
Anden gæld		229.766	245.779
Deposita		531.673	411.285
Kortfristede gældsforpligtelser		**3.674.684**	**3.565.105**
Gældsforpligtelser		**29.634.652**	**29.979.992**
Passiver		**40.644.565**	**40.253.982**
Personaleforhold	5		
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Penneo dokumentnøgle: O0SRC-1OUJZ-60X1W-NWIE4-VOQ62-XLNT4

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	7.939.334	7.989.334
Årets resultat	0	639.477	639.477
Egenkapital 31. december 2024	**50.000**	**8.578.811**	**8.628.811**

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen den 7. oktober 2015.

Penneo dokumentnøgle: O0SRC-1OUJZ-60X1W-NWIE4-VOQ62-XLNT4

Noter

	2024	2023
1. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	23.025	22.983
Andre finansielle omkostninger	551.691	559.624
	574.716	**582.607**
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	84.128	94.380
Regulering udskudt skat	96.446	-167.193
	180.574	**-72.813**
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	30.783.939	30.783.939
Kostpris ultimo	**30.783.939**	**30.783.939**
Dagsværdireguleringer primo	8.716.061	9.716.061
Periodens reguleringer	200.000	-1.000.000
Dagsværdireguleringer ultimo	**8.916.061**	**8.716.061**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**39.700.000**	**39.500.000**

Opgørelse af dagsværdi:
Ved beregning af dagsværdien anvendes tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Henset til, at selskabets ejendom er opdelt i separate ejerlejligheder, anvendes faktiske salgs- og udbudspriser pr. kvadratmeter for sammenlignelige ejendomme som aktuelle markedspriser ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi.

Sammenlignelige ejendomme defineres som ejendomme med geografisk identisk beliggenhed og en skønnet vedligeholdelsesmæssig stand, der er identisk med selskabet ejendomme.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi:
Den væsentligst forudsætning for opgørelse af dagsværdien for selskabets investeringsejendomme er fastsættelse af den gennemsnitlige kvadratmeterpris.

Den gennemsnitlige kvadratmeterpris er fastsat med udgangspunkt i faktiske udbudte og faktisk handlede ejendomme der er direkte sammenlignelige med selskabets ejendom.

Til brug for værdiansættelsen pr. 31. december 2024 er anvendt en gennemsnitlig kvadratmeter pris på 33.842 kr. pr. kvadratmeter.

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/ eller transportomkostninger.

Penneo dokumentnøgle: O05RC-1OUJZ-60X1W-NWIE4-VOQ62-XLNT4

Noter

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1:
Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2:
Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markeds-informationer.

Niveau 3:
Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Værdiansættelsen er foretaget på baggrund af dagsværdiniveau 1.

Følsomhedsanalyse:
Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2024 opgjort til 39.700.000 t.kr. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle markedsforhold.

Følsomheden af den gennemsnitlige kvadratmeterpris kan illustreres ved, at en reduktion af kvadratmeter-prisen på 1.000 kr. ved resulterer i en reduktion af dagsværdien med 1.174.000 kr.

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Restgæld ultimo	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	25.959.968	466.619	22.825.549
	25.959.968	**466.619**	**22.825.549**

5. Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Den samlede forpligtelse for koncernen fremgår af årsrapporten for modervirksomheden Probus Stjernepladsen Holding ApS.

Penneo dokumentnøgle: O0SRC-1OUJZ-60X1W-NWIE4-VOQ62-XLNT4

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der afgivet 1. prioritetspant i ejendomme med en bogført værdi på 39.700 t.kr. pr. 31. december 2024. Forpligtelsen udgør 26.682 t.kr.

Penneo dokumentnøgle: O0SRC-1OUJZ-60X1W-NWIE4-VOQ62-XLNT4

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Anders Lützhøft Jørgensen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: Probus Stjernepladsen ApS
Serienummer: f7fe9669-9f42-4c97-b588-37f9bf1a32e9
IP: 104.28.xxx.xxx
2025-04-23 12:32:36 UTC

Thomas Nørbæk
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: Probus Stjernepladsen ApS
Serienummer: 9b7c7763-f4bf-4f14-ad11-27189bc63aa0
IP: 80.62.xxx.xxx
2025-04-23 13:09:21 UTC

Kaj Tarphage Andersen
Bestyrelsesformand
På vegne af: Probus Stjernepladsen ApS
Serienummer: 0b25e88b-2a3e-4527-b5de-de67ae7d9c47
IP: 85.80.xxx.xxx
2025-04-23 16:59:56 UTC

Jørgen Huus Jensen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: Probus Stjernepladsen ApS
Serienummer: a5d609ac-b372-4ad6-b108-2c7c87335ab7
IP: 188.183.xxx.xxx
2025-04-24 14:22:30 UTC

Erik Høj Jensen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: Probus Stjernepladsen ApS
Serienummer: 44228679-a9ad-4bc2-9895-f7c22b87176d
IP: 87.54.xxx.xxx
2025-04-25 15:35:13 UTC

Brian Djernes
Direktør
På vegne af: Probus Stjernepladsen ApS
Serienummer: e24e4bf7-553d-4508-820c-5b733ee2e72b
IP: 87.49.xxx.xxx
2025-04-27 12:04:12 UTC

Penneo dokumentnøgle: O05RC-1OUJZ-60X1W-NWIE4-VOQ62-XLNT4

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Brian Djernes
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: Probus Stjernepladsen ApS
Serienummer: e24e4bf7-553d-4508-820c-5b733ee2e72b
IP: 87.49.xxx.xxx
2025-04-27 12:04:12 UTC

Lisbeth Halberg
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: Probus Stjernepladsen ApS
Serienummer: 445a51ca-d2a6-4ce8-8c03-382b704fba26
IP: 188.120.xxx.xxx
2025-04-29 08:30:09 UTC

Morten Troels Pedersen
REVISIONSFIRMAET EDELBO STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 35486178
Statsautoriseret revisor
På vegne af: RevisionsFirmaet Edelbo, Statsautoriser…
Serienummer: 07d7c2ca-cc4c-4429-a989-f185fc4cd26c
IP: 85.27.xxx.xxx
2025-04-29 11:40:16 UTC

Sissel Friborg Møller
Dirigent
På vegne af: Probus Stjernepladsen ApS
Serienummer: 8498ff6e-8f7b-4c94-bb99-e05e61bab2fb
IP: 91.215.xxx.xxx
2025-04-29 12:24:58 UTC

Penneo dokumentnøgle: O05RC-1OUJZ-60X1W-NWIE4-VOQ62-XLNT4

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.