

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

## Probus Frisko ApS

Hollufgårds Allé 6  
5220 Odense SØ

CVR-nr. 28483198

## Årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 17. april 2024

---

Annette Jensen  
Dirigent



---

KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69  
INTERNET: [www.edelbo.dk](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto: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

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

## **Ledespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Probus Frisko 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 17. april 2024

### **Direktion**

Ernst Broder Kier  
direktør

### **Bestyrelse**

Herluf Baun Høst

Ernst Broder Kier

Thommy Pedersen

Lisbeth Halberg

Jesper Alsted Timming

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **Til kapitalejerne i Probus Frisko ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Probus Frisko ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2023, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 revisoreres 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **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 17. april 2024

**RevisionsFirmaet Edelbo**

**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 35486178

Morten Troels Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne31470

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Probus Frisko ApS Hollufgårds Allé 6 5220 Odense SØ
<b>CVR-nr.</b>	28483198
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2023 - 31. december 2023 1. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Herluf Baun Høst Ernst Broder Kier Thommy Pedersen Lisbeth Halberg Jesper Alsted Timming
<b>Direktion</b>	Ernst Broder Kier, direktør
<b>Revisor</b>	RevisionsFirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab "Kogtvedlund" Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 35486178
<b>Kontaktpersoner</b>	Morten Troels Pedersen, statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at erhverve fast ejendom, udvikling heraf samt udlejning af boliger til helårsbeboelse og 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.

Følsomhed ved ændring i selskabets anvendte forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi er beslyst i note 3.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på -1.357.855 kr. Selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på 20.707.217 kr., og en egenkapital på 3.506.811 kr.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Probus Frisko ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

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

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### **Udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Hensatte forpligtelser**

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

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 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 nominal 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.

## Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>670.678</b>	<b>548.012</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-2.100.000	-1.400.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1.429.322</b>	<b>-851.988</b>
Andre finansielle indtægter		2.310	0
Finansielle omkostninger	1	-313.511	-251.945
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.740.523</b>	<b>-1.103.933</b>
Skat af årets resultat	2	382.668	-120.120
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.357.855</b>	<b>-1.224.053</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-1.357.855	-1.224.053
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-1.357.855</b>	<b>-1.224.053</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	20.500.000	22.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>20.500.000</u>	<u>22.600.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>20.500.000</u>	<u>22.600.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	291
Andre tilgodehavender		1.100	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>1.100</u>	<u>291</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>206.117</u>	<u>157.622</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>207.217</u>	<u>157.913</u>
<b>Aktiver</b>		<u>20.707.217</u>	<u>22.757.913</u>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		4.000.000	4.000.000
Overført resultat		-493.189	864.666
<b>Egenkapital</b>		<b>3.506.811</b>	<b>4.864.666</b>
Hensættelser til udskudt skat		2.001.354	2.463.354
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.001.354</b>	<b>2.463.354</b>
Gæld til realkreditinstitutter		14.240.428	14.455.064
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>14.240.428</b>	<b>14.455.064</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		225.173	223.060
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.000	8.125
Gæld til tilknyttede virksomheder		277.501	316.599
Selskabsskat		79.332	65.120
Anden gæld		118.844	112.700
Deposita		252.774	249.225
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>958.624</b>	<b>974.829</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>15.199.052</b>	<b>15.429.893</b>
<b>Passiver</b>		<b>20.707.217</b>	<b>22.757.913</b>
Personaleforhold	5		
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Noter

	2023	2022
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	3.392	0
Andre finansielle omkostninger	310.119	251.945
	<b>313.511</b>	<b>251.945</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	79.332	65.120
Regulering udskudt skat	-462.000	55.000
	<b>-382.668</b>	<b>120.120</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	11.402.935	11.402.935
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>11.402.935</b>	<b>11.402.935</b>
Dagsværdireguleringer primo	11.197.065	12.597.065
Årets reguleringer	-2.100.000	-1.400.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>9.097.065</b>	<b>11.197.065</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>20.500.000</b>	<b>22.600.000</b>

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 selskabets 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 2023 er anvendt en gennemsnitlig kvadratmeter pris på 32.385 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.

## 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 2023 opgjort til 20.500.000 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 633.000 kr.

## 4. Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Restgæld ultimo</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	14.465.601	225.173	13.710.212
	<b>14.465.601</b>	<b>225.173</b>	<b>13.710.212</b>

## 5. Personaleforhold

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

## 6. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## 7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der afgivet 1. prioritetspant i ejendomme med en bogført værdi på 20.500 t.kr. pr. 31. december 2023. Forpligtelsen udgør 14.761 t.kr.



# 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.”

## Ernst Broder Kier

### Direktør

På vegne af: Probus Frisko ApS

Serienummer: a38cc959-87be-449c-9988-0da564d7526b

IP: 212.130.xxx.xxx

2024-04-18 06:06:55 UTC



## Ernst Broder Kier

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Probus Frisko ApS

Serienummer: a38cc959-87be-449c-9988-0da564d7526b

IP: 212.130.xxx.xxx

2024-04-18 06:06:55 UTC



## Jesper Alsted Timming

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Probus Frisko ApS

Serienummer: 44e79386-19c1-4716-96be-8a090b006062

IP: 5.103.xxx.xxx

2024-04-18 06:14:05 UTC



## Thommy Pedersen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Probus Frisko ApS

Serienummer: b3f6f667-d00f-4a08-b000-eea0d1a2f561

IP: 188.182.xxx.xxx

2024-04-19 08:18:51 UTC



## Herluf Baun Høst

### Bestyrelsesformand

På vegne af: Probus Frisko ApS

Serienummer: 85ad9c46-e3fa-44e7-83d0-a61d7ab1c40e

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-04-19 09:21:52 UTC



## Lisbeth Halberg

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Probus Frisko ApS

Serienummer: 445a51ca-d2a6-4ce8-8c03-382b704fba26

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-04-22 10:25:48 UTC



Penneo dokumentnøgle: LA0ZT-JJNQ5-M17U4-FAZCP-FE7IX-J0D1D

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

# 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.”

## Morten Troels Pedersen

REVISIONSFIRMAET EDELBO STATSATORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 35486178

Statsautoriseret revisor

På vegne af: RevisionsFirmaet Edelbo, Statsautoriser...

Serienummer: 07d7c2ca-cc4c-4429-a989-f185fc4cd26c

IP: 85.27.xxx.xxx

2024-04-22 10:37:59 UTC



## Annette Skovhaug Jensen

Dirigent

På vegne af: Probus Frisko ApS

Serienummer: 9d06e075-006c-4ec2-a0dd-80174fa56185

IP: 91.215.xxx.xxx

2024-04-22 11:13:29 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**