

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 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 6/3 2018.

Dirigent
Annette Jensen



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 2017	
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 13

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Odense, den 23. januar 2018

DIREKTION

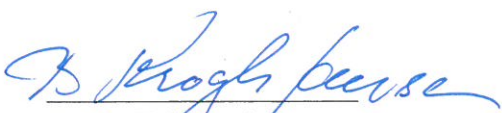


Henrik Gorm Nielsen

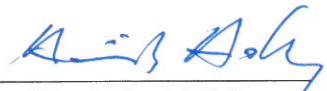
BESTYRELSE



Thomas Nørbæk
(formand)



Bent Erik Krogh Jensen
(næstformand)



Henrik Harald Halberg



Jannick Benneth Skow



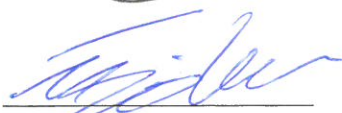
Herluf Baun Høst



Brian Djernes



Henrik Kjærulff Damsgaard



Torben Frigaard Rasmussen

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 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 fejl-information 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-

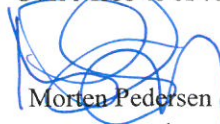
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 23. januar 2018

REVISIONSFIRMAET EDELBO
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR-NR 35 48 61 78



Morten Pedersen
statsaut. revisor
mne31470

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSNAVN:**

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

CVR-nr. 31 88 67 16

Hjemstedskommune: Odense

Regnskabsår: 9. regnskabsår

BESTYRELSE:

Thomas Nørbæk
Bent Erik Krogh Jensen
Henrik Harald Halberg
Herluf Baun Høst
Jannick Benneth Skow
Brian Djernes
Henrik Kjærulff Damsgaard
Torben Frigaard Rasmussen

DIREKTION:

Henrik Gorm Nielsen

REVISOR:

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

LEDELSESBERETNING 2017

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 2017 udviser et resultat på 2.771.549 kr. og en egenkapital pr. 31. december 2017 på 9.176.437 kr.

Der forventes jf. foreliggende budget for 2018 et forøget resultat.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Probus Ejendomme og Investering A/S for perioden 1. januar - 31. december 2017 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 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 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.

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

ANDRE KAPITALANDELE

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi på balancedagen. Ændringer i dagsværdien indregnes som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

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.

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 2017

Note		2017 Kr.	2016 Kr.
1	BRUTTOFORTJENESTE	7.429.162	8.284.041
2	Personaleomkostninger	-4.060.395	-3.230.574
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	3.368.766	5.053.467
	Finansielle indtægter	162.857	239.618
	Finansielle omkostninger	-20.391	-2.186
	RESULTAT FØR SKAT	3.511.233	5.290.899
3	Skat af årets resultat	-739.684	-1.114.200
	ÅRETS RESULTAT	2.771.549	4.176.699
Forslag til resultatdisponering:			
	Udbytte for regnskabsåret	2.000.000	1.000.000
	Overført overskud	771.549	3.176.699
	Disponeret i alt	2.771.549	4.176.699

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017AKTIVER

Note		2017 Kr.	2016 Kr.
	ANLÆGSAKTIVER:		
4	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	932.690	769.833
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>932.690</u>	<u>769.833</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER:		
	TILGODEHAVENDER:		
	Tilgodehavende fra salg af varer og tjenesteydelser	2.831.931	3.246.250
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	866.653	0
	Andre tilgodehavender	117.607	115.310
5	Udskudt skatteaktiv	0	446.600
	Periodeafgrænsningsposter	154.903	79.726
		<u>3.971.095</u>	<u>3.887.886</u>
	LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>6.403.003</u>	<u>5.192.216</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>10.374.098</u>	<u>9.080.102</u>
	AKTIVER I ALT	<u>11.306.788</u>	<u>9.849.935</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017**PASSIVER**

	2017 Kr.	2016 Kr.
EGENKAPITAL:		
Aktiekapital	2.299.500	2.299.500
Overført resultat	4.876.937	4.105.388
Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	1.000.000
6 EGENKAPITAL I ALT	9.176.437	7.404.888
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Vare- og omkostningsgæld	165.818	64.630
Gæld til tilknyttede selskaber	0	159.401
Skyldig selskabsskat	293.084	0
Anden gæld	1.671.450	2.221.016
	<u>2.130.351</u>	<u>2.445.047</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	2.130.351	2.445.047
PASSIVER I ALT	11.306.788	9.849.935
7 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser		

NOTER**1. BRUTTOFORTJENESTE:**

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

	2017	2016
	Kr.	Kr.
2. PERSONALEOMKOSTNINGER:		
Lønninger og gager	3.750.761	2.868.035
Pensioner	132.500	120.000
Øvrig social sikring og øvrige personaleudgifter	177.134	242.540
	<u>4.060.395</u>	<u>3.230.574</u>
Gennemsnitlige antal ansatte	<u>5</u>	<u>4</u>
3. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Selskabsskat	293.084	0
Udskudt skat	446.600	1.114.200
	<u>739.684</u>	<u>1.114.200</u>
4. FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
	Andre	Deposita
	kapitalandele	
Anskaffelsessum primo	135.150	115.310
Årets tilgang	0	0
Årets afgang, reklassifikation til omsætningsaktiv	0	-115.310
Anskaffelsessum ultimo	<u>135.150</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer primo	634.683	0
Årets afgang værdireguleringer	0	0
Årets værdireguleringer	<u>162.857</u>	<u>0</u>
Afskrivninger ultimo	<u>797.540</u>	<u>0</u>
BOGFØRT VÆRDI ULTIMO	<u>932.690</u>	<u>0</u>

NOTER

	2017 Kr.	2016 Kr.
5. UDSKUDT SKAT:		
Saldo primo	-446.600	-1.560.800
Årets regulering	446.600	1.114.200
	<u>0</u>	<u>-446.600</u>

6. EGENKAPITAL:

	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Saldo primo	2.299.500	4.105.388	1.000.000	7.404.888
Fordeling årets resultat	0	771.549	0	771.549
Udloddet udbytte til aktionærene	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Foreslået udbytte til aktionærene	0	0	2.000.000	2.000.000
	<u>2.299.500</u>	<u>4.876.937</u>	<u>2.000.000</u>	<u>9.176.437</u>

Aktiekapitalen består af 22.995 aktier a 100 kr., som ikke er opdelt i forskellige aktieklasser.

7. SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER:

Selskabet har indgået huslejeaftale efter de almindelige regler for erhvervslejemål. Den årlige husleje udgør 234 t.kr. Lejemålet har en opsigelsesperiode på 6 måneder.

Herudover påhviler der pr. 31. december 2017 selskabet en operationel leasingforpligtelse på i alt 42 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 kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.