

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Probus Fjordsgade ApS

Hollufgårds Allé 6
5220 Odense SØ

CVR-nr. 33354444

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 16. 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 · 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

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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Probus Fjordsgade 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 16. april 2024

Direktion

Jørgen Galsgaard
direktør

Bestyrelse

Brian Djernes

Helle Damsgaard

Hans Mogens Fenne-Frederiksen

Jørgen Galsgaard

Anders Lützhøft Jørgensen

Lisbeth Halberg

Erik Høj Jensen

Jesper Alsted Timming

Hendrikus Wouterus van
Veldhuizen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Probus Fjordsgade ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Probus Fjordsgade 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 revisors 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 regnskabsbrugere 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.

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 16. april 2024

Revisionsfirmaet Edelbo

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35486178

Morten Troels Pedersen

statsautoriseret revisor

mne31470

Virksomhedsoplysninger

| | |
|------------------------|--|
| Virksomheden | Probus Fjordsgade ApS Hollufgårds Allé 6 5220 Odense SØ |
| CVR-nr. | 33354444 |
| Stiftelsesdato | 25. november 2010 |
| Regnskabsår | 1. januar 2023 - 31. december 2023 14. regnskabsår |
| Bestyrelse | Brian Djernes Helle Damsgaard Hans Mogens Fenne-Frederiksen Jørgen Galsgaard Anders Lützhøft Jørgensen Lisbeth Halberg Erik Høj Jensen Jesper Alsted Timming Hendrikus Wouterus van Veldhuizen |
| Direktion | Jørgen Galsgaard, direktør |
| Revisor | Revisionsfirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab "Kogtvedlund" Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 35486178 |
| Kontaktpersoner | 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 afkastprocent på 4,5 %, mod 4,25 % i 2022. Følsomhed ved ændring i selskabets gennemsnitlige afkastprocent er belyst i note 2.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på -1.479.758 kr. Selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på 41.053.868 kr., og en egenkapital på 10.135.843 kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Probus Fjordsgade 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.

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 en 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.

Balancen

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 kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 ved 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. |
|--|------|-------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | | 1.521.966 | 1.744.535 |
| Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver | | -2.410.000 | 2.770.000 |
| Driftsresultat | | -888.034 | 4.514.535 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | | 331 | 0 |
| Andre finansielle indtægter | | 10.584 | 0 |
| Finansielle omkostninger | | -1.019.797 | -399.127 |
| Resultat før skat | | -1.896.916 | 4.115.408 |
| Skat af årets resultat | 1 | 417.158 | -905.443 |
| Årets resultat | | -1.479.758 | 3.209.965 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | -1.479.758 | 3.209.965 |
| Resultatdisponering | | -1.479.758 | 3.209.965 |

Balance 31. december 2023

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 2 | 40.160.000 | 42.570.000 |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>40.160.000</u> | <u>42.570.000</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>40.160.000</u> | <u>42.570.000</u> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 725 | 0 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 0 | 11.969 |
| Andre tilgodehavender | | 976 | 9.460 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 31.053 | 28.593 |
| Tilgodehavender | | <u>32.754</u> | <u>50.022</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>861.114</u> | <u>1.537.723</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>893.868</u> | <u>1.587.745</u> |
| Aktiver | | <u>41.053.868</u> | <u>44.157.745</u> |

Balance 31. december 2023

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 80.000 | 80.000 |
| Overført resultat | | 10.055.843 | 11.535.601 |
| Egenkapital | | 10.135.843 | 11.615.601 |
| Hensættelser til udskudt skat | | 4.362.802 | 4.839.668 |
| Hensatte forpligtelser | | 4.362.802 | 4.839.668 |
| Gæld til kreditinstitutter | | 25.039.987 | 26.144.074 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 3 | 25.039.987 | 26.144.074 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | | 423.495 | 419.455 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 121.330 | 5.689 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 71.801 | 0 |
| Selskabsskat | | 59.708 | 250.316 |
| Anden gæld | | 244.676 | 291.018 |
| Deposita | | 594.226 | 591.924 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.515.236 | 1.558.402 |
| Gældsforpligtelser | | 26.555.223 | 27.702.476 |
| Passiver | | 41.053.868 | 44.157.745 |
| Personaleforhold | 4 | | |
| Eventualforpligtelser | 5 | | |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | 6 | | |

Egenkapitalopgørelsen

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | Udbytte for regnskabs- året | I alt |
|--|---------------------------------|------------------------------|--|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023 | 80.000 | 11.535.601 | 0 | 11.615.601 |
| Årets resultat | 0 | -1.479.758 | 0 | -1.479.758 |
| Egenkapital 31. december 2023 | 80.000 | 10.055.843 | 0 | 10.135.843 |

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | 59.708 | 250.316 |
| Regulering udskudt skat | -476.866 | 655.127 |
| | <u>-417.158</u> | <u>905.443</u> |
| 2. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris primo | 24.823.027 | 24.823.027 |
| Kostpris ultimo | <u>24.823.027</u> | <u>24.823.027</u> |
| Dagsværdireguleringer primo | 17.746.973 | 14.976.973 |
| Årets reguleringer | -2.410.000 | 2.770.000 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | <u>15.336.973</u> | <u>17.746.973</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>40.160.000</u> | <u>42.570.000</u> |

Værdiansættelse af investeringsejendomme:

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Selskabet har fastholdt de tidligere anvendte værdiansættelsesprincipper for selskabets ejendomme. Dette indebærer, at ejendommenes bogførte værdi beregnes med udgangspunkt i lejeindtægter med fradrag af driftsomkostninger og kapitaliseret med en rente/afkast, der modsvarer det afkastningskrav, markedet sætter på den respektive ejendomstype i et velfungerende finansielt marked.

Hvor fastlæggelse af lejeindtægter og driftsudgifter i stort omfang kan foretages på objektiv basis, bliver afkastprocenten den væsentligste usikkerhedsfaktor i forbindelse med værdiansættelsen af ejendomsporteføljen.

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et afkastkrav på 4,5 %, mod 4,25 i 2022.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Følsomheden illustreres således:

| Ændring i gennemsnitligt afkastkrav | -0,5 % | Basis | 0,5 % |
|--|---------------|--------------|--------------|
| Afkastprocent | 4,0 % | 4,5 % | 5,0 % |
| Dagsværdi | 44.314.000 | 40.160.000 | 35.451.000 |
| Ændring i dagsværdi | 4.154.000 | 0 | -4.709.000 |

Noter

3. Langfristede gældsforpligtelser

| | Restgæld ultimo | Forfald indenfor 1 år | Forfald efter 5 år |
|----------------------------|----------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| Gæld til kreditinstitutter | 25.463.482 | 419.455 | 25.226.932 |
| | 25.463.482 | 419.455 | 25.226.932 |

4. Personaleforhold

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

5. 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 Fjordsgade Holding ApS.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der afgivet 1. prioritetspant i ejendomme med en bogført værdi på 40.160 t.kr. pr. 31. december 2023. Forpligtelsen udgør 26.019 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.”

Jørgen Galsgaard

Direktør

På vegne af: Probus Fjordsgade ApS

Serienummer: dae8794d-0b4f-4fc3-b653-7d5545389873

IP: 85.27.xxx.xxx

2024-04-16 11:25:09 UTC



Jørgen Galsgaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Probus Fjordsgade ApS

Serienummer: dae8794d-0b4f-4fc3-b653-7d5545389873

IP: 85.27.xxx.xxx

2024-04-16 11:25:09 UTC



Jesper Alsted Timming

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Probus Fjordsgade ApS

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

IP: 5.103.xxx.xxx

2024-04-16 11:36:12 UTC



Hans Mogens Fenne-Frederiksen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Probus Fjordsgade ApS

Serienummer: e29ff821-2b63-4e36-8c5a-93ffef24e656

IP: 87.52.xxx.xxx

2024-04-16 12:01:22 UTC



Erik Høj Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Probus Fjordsgade ApS

Serienummer: 44228679-a9ad-4bc2-9895-f7c22b87176d

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-04-16 12:02:04 UTC



Helle Damsgaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Probus Fjordsgade ApS

Serienummer: 554ef537-d489-4d56-8351-375937019beb

IP: 188.176.xxx.xxx

2024-04-17 07:39:08 UTC



Penneo dokumentnøgle: 1Z7EL-EBDZC-55F4J-B3NCE-NPQ0E-ZEDDY

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.”

Anders Lützhøft Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Probus Fjordsgade ApS

Serienummer: f7fe9669-9f42-4c97-b588-37f9bf1a32e9

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-04-17 11:22:26 UTC



Hendrikus Wouterus van Veldhuizen

VELDHUIZEN HOLDING ApS CVR: 15883774

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Probus Fjordsgade ApS

Serienummer: 24f8cd67-3c60-45c0-bffd-0330f1284526

IP: 5.186.xxx.xxx

2024-04-17 16:06:57 UTC



Lisbeth Halberg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Probus Fjordsgade ApS

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

IP: 88.18.xxx.xxx

2024-04-22 11:56:29 UTC



Brian Djernes

Bestyrelsesformand

På vegne af: Probus Fjordsgade ApS

Serienummer: e24e4bf7-553d-4508-820c-5b733ee2e72b

IP: 93.184.xxx.xxx

2024-05-01 11:14:40 UTC



Morten Troels Pedersen

REVISIONSFIRMAET EDELBO STATS-AUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 35486178

Statsautoriseret revisor

På vegne af: RevisionsFirmaet Edelbo, Statsautoriser...

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

IP: 85.27.xxx.xxx

2024-05-01 11:37:56 UTC



Annette Skovhaug Jensen

Dirigent

På vegne af: Probus Fjordsgade ApS

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

IP: 194.255.xxx.xxx

2024-05-03 11:30:43 UTC



Penneo dokumentnøgle: 1Z7EL-EBDZC-S5F4J-B3NCE-NPQ0E-ZEDDY

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**