

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

**Probus Ejendomsforvaltning A/S
Hollufgårds Allé 6
5220 Odense SØ**

CVR-nr. 38 88 03 14

**Årsrapport for regnskabsåret
24. august 2017 - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 7. marts 2019.

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 24. AUGUST 2017 - 31. DECEMBER 2018	
Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 -12
Noter	13 - 14

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 24. august 2017 - 31. december 2018 for Probus Ejendomsforvaltning 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 24. august 2017 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 15. februar 2019

DIREKTION

Henrik Gorm Nielsen

BESTYRELSE

Thomas Nørbæk
(formand)

Bent Erik Krogh Jensen

Jesper Hauschildt

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Probus Ejendomsforvaltning A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Probus Ejendomsforvaltning A/S for regnskabsåret 24. august 2017 - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 24. august 2017 - 31. december 2018 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 fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til om den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

-fortsat-

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

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

Svendborg, den 15. februar 2019

**REVISIONSFIRMAET EDELBO
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB**

CVR-NR 35 48 61 78



Morten Pedersen
statsaut. revisor
mne31470

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSNAVN:**

Probus Ejendomsforvaltning A/S
Hollufgårds Allé 6
5220 Odense SØ

CVR-nr. 38 88 03 14

Hjemstedskommune: Odense

Regnskabsår: 1. regnskabsår

BESTYRELSE:

Thomas Nørbæk
Bent Erik Krogh Jensen
Jesper Hauschildt

DIREKTION:

Henrik Gorm Nielsen

REVISOR:

Revisionsfirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

LEDELSESBERETNING 2017/18

HOVEDAKTIVITETER

Selskabets formål er at drive virksomhed med handel, service, produktion og investering samt al virksomhed, som efter skøn har forbindelse hermed.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Selskabets resultat for regnskabsåret 2017/18 udviser et resultat på -14.312 kr.

Resultatet er i overensstemmelse med ledelsens forventninger

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 Ejendomsforvaltning A/S for regnskabsåret 24. august 2017 - 31. december 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, samt tilvalg af enkelte bestemmelser i 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

BRUTTOFORTJENESTE OG -TAB

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

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

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.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

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 og de danske tilknyttede virksomheder er sambe- skattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

BALANCE

TILGODEHAVENDER

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

EGENKAPITAL

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

Udbytte udloddet og vedtaget i underliggende datterselskaber overføres fra nettoopskrivning efter indre værdis metode og præsenteres som del af selskabets frie reserver.

FINANSIELLE GÆLDSFORPLIGTELSER

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 24. AUGUST 2017 - 31. DECEMBER 2018

Note		2017/18 Kr.
1	BRUTTOFORTJENESTE	-12.947
	Finansielle udgifter	-5.402
	RESULTAT FØR SKAT	-18.349
2	Skat af årets resultat	4.037
	ÅRETS RESULTAT	-14.312
Forslag til resultatdisponering:		
	Udbytte for regnskabsåret	0
	Overført overskud	-14.312
	Disponeret i alt	-14.312

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018**AKTIVER**

Note	2017/18 Kr.
OMSÆTNINGSAKTIVER:	
TILGODEHAVENDER:	
Tilgodehavende selskabsskat	4.037
LIKVIDE BEHOLDNINGER	994.598
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	998.635
AKTIVER I ALT	998.635

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018**PASSIVER**2017/18
Kr.**EGENKAPITAL:**

Aktiekapital	1.000.000
Overført resultat	-14.312
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0

3 **EGENKAPITAL I ALT** 985.688

KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:

Gæld til tilknyttede virksomheder	7.947
Anden gæld	5.000

GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT 12.947

PASSIVER I ALT 998.635

4 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

NOTER2017/18
Kr.**1. BRUTTOFORTJENESTE:**

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

2. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:

Selskabsskat	-4.037
Udskudt skat	0
	<u>-4.037</u>

3. EGENKAPITAL:

	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Saldo primo	0	0	0
Tilgang ved stiftelse	1.000.000	0	1.000.000
Fordeling årets resultat	0	-14.312	-14.312
Udloddet udbytte	0	0	0
Foreslået udbytte	0	0	0
	<u>1.000.000</u>	<u>-14.312</u>	<u>985.688</u>

Aktiekapitalen består af 10.000 aktier a 100 kr., som ikke er opdelt i forskellige aktieklasser.

Aktiekapitalen har været uændret siden selskabets stiftelse.

4. SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER:

Probus Ejendomsforvaltning A/S er sambeskattet med modervirksomheden Probus Holding A/S. Som helejet datterselskab hæfter Probus Ejendomsforvaltning 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.

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.”

Henrik Gorm Nielsen

Direktør

På vegne af: Probus Ejendomsforvaltning A/S
Serienummer: PID:9208-2002-2-902809946299
IP: 91.215.xxx.xxx
2019-03-18 12:20:26Z

NEM ID 

Bent Erik Krogh Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Probus Ejendomsforvaltning A/S
Serienummer: PID:9208-2002-2-496595186637
IP: 188.182.xxx.xxx
2019-03-18 12:40:31Z

NEM ID 

Jesper Hauschildt

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Probus Ejendomsforvaltning A/S
Serienummer: PID:9208-2002-2-241776425942
IP: 185.66.xxx.xxx
2019-03-18 13:25:36Z

NEM ID 

Thomas Nørbæk

Bestyrelsesformand

På vegne af: Probus Ejendomsforvaltning A/S
Serienummer: PID:9208-2002-2-157154151337
IP: 5.103.xxx.xxx
2019-03-18 17:36:16Z

NEM ID 

Annette Lylover Jensen

Dirigent

På vegne af: Probus Ejendomsforvaltning A/S
Serienummer: CVR:38880314-RID:40972078
IP: 91.215.xxx.xxx
2019-03-19 07:02:21Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 4YVE7-UVYG4-8PFNI-BHTJW-XAFVW-AD688

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/validate>