

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Probus Skovgaardsvvej A/S

Hollufgårds Allé 6
5220 Odense SØ

CVR-nr. 40479856

Årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 26. april 2022

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 2021 - 31. december 2021 for Probus Skovgaardsvvej A/S.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 3. februar 2022

Direktion

Brian Djernes
direktør

Bestyrelse

Torben Frigaard Rasmussen

Brian Djernes

Jens Pave

Herluf Baun Høst

Jørgen Galsgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Probus Skovgaardsvej A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Probus Skovgaardsvej A/S for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, 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 2021, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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.

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 3. februar 2022

Revisionsfirmaet Edelbo

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35486178

Morten Troels Pedersen

statsautoriseret revisor

mne31470

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Probus Skovgaardsvvej A/S Hollufgårds Allé 6 5220 Odense SØ
CVR-nr.	40479856
Stiftelsesdato	30. april 2019
Regnskabsår	1. januar 2021 - 31. december 2021 3. regnskabsår
Bestyrelse	Torben Frigaard Rasmussen Brian Djernes Jens Pave Herluf Baun Høst Jørgen Galsgaard
Direktion	Brian Djernes, 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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på -160.198 kr. Selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på 97.920.057 kr., og en egenkapital på 30.532.908 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 Skovgaardsvvej A/S for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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. Investerings- ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til 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	2021 kr.	2020 kr.
Bruttotab		-163.499	-313.089
Driftsresultat		<u>-163.499</u>	<u>-313.089</u>
Finansielle omkostninger		-41.883	-63.417
Resultat før skat		<u>-205.382</u>	<u>-376.506</u>
Skat af årets resultat	1	45.184	82.831
Årets resultat		<u>-160.198</u>	<u>-293.675</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-160.198	-293.675
Resultatdisponering		<u>-160.198</u>	<u>-293.675</u>

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	80.446.189	24.490.259
Materielle anlægsaktiver		<u>80.446.189</u>	<u>24.490.259</u>
Anlægsaktiver		<u>80.446.189</u>	<u>24.490.259</u>
Udskudte skatteaktiver		131.744	86.560
Tilgodehavender		<u>131.744</u>	<u>86.560</u>
Likvide beholdninger		<u>17.342.124</u>	<u>73.729.153</u>
Omsætningsaktiver		<u>17.473.868</u>	<u>73.815.713</u>
Aktiver		<u>97.920.057</u>	<u>98.305.972</u>

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		31.000.000	31.000.000
Overført resultat		-467.092	-306.894
Egenkapital		30.532.908	30.693.106
Gæld til realkreditinstitutter		61.456.734	62.559.359
Langfristede gældsforpligtelser	3	61.456.734	62.559.359
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.136.515	1.195.819
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.812.500	3.842.688
Anden gæld		17.500	15.000
Deposita		1.963.900	0
Kortfristede gældsforpligtelser		5.930.415	5.053.507
Gældsforpligtelser		67.387.149	67.612.866
Passiver		97.920.057	98.305.972
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	31.000.000	-306.894	0	30.693.106
Årets resultat	0	-160.198	0	-160.198
Egenkapital 31. december 2021	31.000.000	-467.092	0	30.532.908

Virksomhedskapitalen har været uændret siden kapitalforhøjelse den 27. oktober 2020.

Noter

	2021	2020	
1. Skat af årets resultat			
Regulering udskudt skat	-45.184	-82.831	
	<u>-45.184</u>	<u>-82.831</u>	
2. Investeringsejendomme			
Kostpris primo	24.490.259	3.917.813	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	55.955.930	20.572.446	
Kostpris ultimo	<u>80.446.189</u>	<u>24.490.259</u>	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>80.446.189</u>	<u>24.490.259</u>	
Årets aktiverede finansieringsomkostninger	1.294.591	93.931	
3. Langfristede gældsforpligtelser			
	Restgæld	Forfald	Forfald
	ultimo	indenfor 1 år	efter 5 år
	<u>62.593.249</u>	<u>1.136.515</u>	<u>57.915.419</u>

4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der afgivet 1. prioritetspant i ejendomme med en bogført værdi på 80.446 t.kr. pr. 31. december 2021.

Til sikkerhed for mellemværende med hovedentreprenør er der stillet sikkerhed for entreprisekontrakten i form af deponering af 11.800 t.kr. på særskilt deponeringskonto i pengeinstitut.

Der er af selskabets pengeinstitut stillet en betalingsgaranti overfor selskabets realkreditinstitut for i alt 64.762 t.kr.

PENNEO

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

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

Torben Frigaard Rasmussen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Probus Skovgaardsvej A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-755532531316

IP: 83.91.xxx.xxx

2022-04-27 12:02:41 UTC

NEM ID 

Jørgen Galsgaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Probus Skovgaardsvej A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-103325278157

IP: 85.27.xxx.xxx

2022-04-27 19:31:27 UTC

NEM ID 

Herluf Baun Høst

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Probus Skovgaardsvej A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-701061015999

IP: 2.109.xxx.xxx

2022-04-28 06:40:04 UTC

NEM ID 

Jens Pave

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Probus Skovgaardsvej A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-161436814892

IP: 85.27.xxx.xxx

2022-04-29 08:35:43 UTC

NEM ID 

Brian Djernes

Direktør

På vegne af: Probus Skovgaardsvej A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-124159187855

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-04-29 13:02:16 UTC

NEM ID 

Brian Djernes

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Probus Skovgaardsvej A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-124159187855

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-04-29 13:02:16 UTC

NEM ID 

Morten Pedersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: REVISIONSFIRMAET EDELBO STATS-AUTORISERE...

Serienummer: CVR:35486178-RID:38897286

IP: 85.27.xxx.xxx

2022-04-29 13:06:03 UTC

NEM ID 

Annette Skovhaug Jensen

Dirigent

På vegne af: Probus Skovgaardsvej A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-931482196702

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-05-01 13:23:47 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: GUM0B-U0552-73QZ4-1Y2MQ-PNTEU-LOKEI

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>