

# Ceresbyen 5 ApS

Strandkærvej 5, 8700 Horsens

CVR-nr. 35 53 22 69

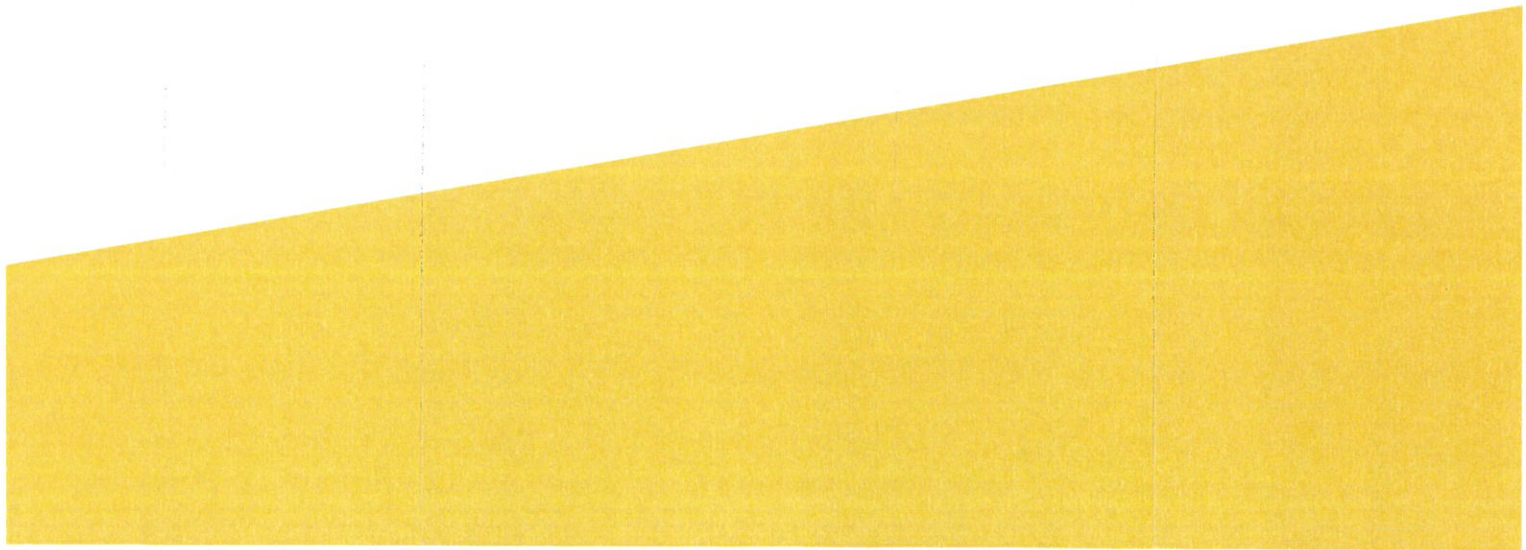
## Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

*19  
13-2019*

Dirigent:

*[Handwritten signature]*  
.....



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	9
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Pengestrømsopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ceresbyen 5 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 27. februar 2019  
Direktion:



Palle Jensen

Bestyrelse:



Gert Kristiansen  
formand



Flemming Mørk Pedersen



Poul Steffensen



Laura Hay Ugglå



Jørgen Lund Rauff  
Pedersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ceresbyen 5 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ceresbyen 5 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

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.

### 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.
- ▶ 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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.

Horsens, den 27. februar 2019  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

  
Jens Møller  
statsaut. revisor  
mne9387

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Ceresbyen 5 ApS
Adresse, postnr., by	Strandkærvej 5, 8700 Horsens
CVR-nr.	35 53 22 69
Stiftet	18. november 2013
Hjemstedskommune	Horsens
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	75 64 84 00
Telefax	76 26 16 50
Bestyrelse	Gert Kristiansen, formand Flemming Mørk Pedersen Poul Steffensen Laura Hay Ugglå Jørgen Lund Rauff Pedersen
Direktion	Palle Jensen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens
Bankforbindelse	Danske Bank / Realkredit Danmark Storkunder Erhverv Lersø Parkallé 100, 2100 København Ø
Advokat	Kromann Reumert Rådhuspladsen 3, 8000 Århus C

## Ledelsesberetning

### Hoved- og nøgletal

t.kr.	2018	2017	2016
<b>Hovedtal</b>			
Nettoomsætning	2.162	2.116	2.099
Bruttoresultat	2.065	1.673	7.378
Resultat af ordinær primær drift	2.065	1.673	7.378
Resultat før skat	1.659	1.165	5.374
<b>Årets resultat</b>	<b>1.292</b>	<b>820</b>	<b>4.279</b>
<b>Balance</b>			
Anlægsaktiver	52.300	51.990	51.990
Omsætningsaktiver	1.280	922	182
<b>Aktiver i alt (balancesum)</b>	<b>53.580</b>	<b>52.912</b>	<b>52.172</b>
Anpartskapital	2.000	2.000	2.000
<b>Egenkapital</b>	<b>10.482</b>	<b>10.090</b>	<b>15.270</b>
<b>Pengestrømme</b>			
Pengestrømme fra driftsaktiviteten	1.463	1.061	-1.022
Pengestrømme til investeringsaktiviteten	0	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten	-1.059	-466	-3.615
<b>Pengestrøm i alt</b>	<b>404</b>	<b>595</b>	<b>-4.637</b>
<b>Foreslået udbytte</b>			
Foreslået udbytte	1.100	900	6.000
<b>Nøgletal</b>			
Soliditetsgrad	19,6 %	19,1 %	29,3 %
Egenkapitalforrentning	12,6 %	6,5 %	32,6 %
Resultat pr. anpart kr. (nom. kr. 1.000)	646	410	2.140
Anparternes indre værdi kr.	524	505	764

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består uændret i forhold til sidste regnskabsår af investering i og driften af udlejningsejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets investeringsejendomme er i 2018 blevet vurderet af Colliers International. I nærværende årsrapport er det således disse markedsværdier, der er indarbejdet i balancen.

Hvis markedets afkastkrav ændrer sig, vil det berøre ejendomme forskelligt, afhængigt af type, beliggenhed, kontraktforhold mv. Det er vurderingen, at selskabets ejendomme har sådanne beliggenheder mv., at mindre ændringer i markedets generelle afkastkrav ikke vil påvirke værdiansættelsen væsentligt.

Der er efterfølgende, med udgangspunkt i selskabets sædvanlige regnskabspraksis for værdiansættelsen af selskabets ejendomme, foretaget en omregning af værdien til en aktuel afkastsats.

Efterfølgende tabel angiver investeringsejendommens værdi, resultat efter skat, balancesum samt soliditet ved forskellige afkastprocenter. Investeringsejendommens værdi er beregnet ved hjælp af en afkastbaseret model, der udførligt er beskrevet i anvendt regnskabspraksis. Tabellens basis er afkastprocent og værdi ultimo regnskabsåret 2018.

Hvis markedets afkastkrav ændrer sig, vil det berøre ejendomme forskelligt, afhængigt af type, beliggenhed, kontraktforhold mv. Det er vurderingen, at selskabets ejendomme har sådanne beliggenheder mv., at mindre ændringer i markedets generelle afkastkrav ikke vil påvirke værdiansættelsen væsentligt.

Ved værdiansættelsen pr. 31. december 2018 er der anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 3,47 %. Det gennemsnitlige afkastkrav, pr. 31. december 2017, kunne opgøres til 3,48 %. Forrentningskrav-ene vurderes at afspejle markedsniveauerne på de respektive tidspunkter.

Til illustration af hvilken effekt ændringer i afkastsatsen vil have for årsrapporten er efterfølgende tabel medtaget. Tabellen viser effekten på investeringsejendommens værdi, balancesum, egenkapital og soliditet ved ændringer i afkastprocenten i intervaller på 0,25 procentpoint. Ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 procentpoint, vil investeringsejendommens markedsværdi falde med tkr. 3.421. Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,25 procentpoint medføre en stigning i markedsværdien af investeringsejendommen på tkr. 4.000.

<b>Investeringssejendomme</b>	<b>Basis</b>							
<b>Boligudlejning</b>								
Ændring i afkastprocent	0,75	0,50	0,25	-	-0,25	-0,50	-0,75	
Afkastprocent	4,22	3,97	3,72	<b>3,47</b>	3,22	2,97	2,72	
Ændring i dagsværdi	-9.084	-6.431	-3.421	<b>0</b>	4.000	8.648	14.151	
Dagsværdi	43.216	45.869	48.879	<b>52.300</b>	56.300	60.948	66.451	
Balancesum	44.496	47.149	50.159	<b>53.580</b>	57.580	62.228	67.731	
Egenkapital	3.396	5.466	7.814	<b>10.482</b>	13.602	17.227	21.520	
Soliditet	7,6%	11,6%	15,6%	<b>19,6%</b>	23,6%	27,7%	31,8%	

Årets resultat udgør et overskud på tkr. 1.292. Resultatet anses at være tilfredsstillende.



## **Ledelsesberetning**

### **Begivenheder efter balancedagen**

Efter balancedagen er der ikke indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

### **Forventet udvikling**

Der forventes et positivt resultat i 2019.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	2018 kr.	2017 t.kr.
<b>Nettoomsætning</b>	2.162.079	2.116
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	310.000	0
Ejendomsomkostninger	-262.117	-266
Andre eksterne omkostninger	-145.456	-177
<b>Bruttoresultat</b>	2.064.506	1.673
2 Personaleomkostninger	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	2.064.506	1.673
Finansielle indtægter	350	0
Finansielle omkostninger	-406.265	-508
<b>Resultat før skat</b>	1.658.591	1.165
3 Skat af årets resultat	-366.691	-345
<b>Årets resultat</b>	1.291.900	820
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	1.100.000	900
Overført resultat	191.900	-80
	1.291.900	820

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	2018 kr.	2017 t.kr.
<b>AKTIVER</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	52.300.000	51.990
	<u>52.300.000</u>	<u>51.990</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>52.300.000</u>	<u>51.990</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	92.167	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	134
Andre tilgodehavender	13.108	18
	<u>105.275</u>	<u>152</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>1.174.671</u>	<u>770</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.279.946</u>	<u>922</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>53.579.946</u></u>	<u><u>52.912</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	2018 kr.	2017 t.kr.
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
5 Anpartskapital	2.000.000	2.000
Overført resultat	7.382.303	7.190
Foreslået udbytte	1.100.000	900
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>10.482.303</b>	<b>10.090</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
7 Udskudt skat	4.116.225	4.018
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>4.116.225</b>	<b>4.018</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	37.107.149	37.404
Deposita og forudbetalt leje	1.199.772	1.063
	<b>38.306.921</b>	<b>38.467</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
6 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	303.938	303
Modtagne forudbetalinger fra kunder	19.250	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	77.564	30
Skyldig sambeskatningsbidrag	268.359	0
Anden gæld	5.386	4
	<b>674.497</b>	<b>337</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>38.981.418</b>	<b>38.804</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>53.579.946</b>	<b>52.912</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
9 Sikkerhedsstillelser  
10 Nærtstående parter

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	2.000.000	7.270.211	6.000.000	15.270.211
Overført via resultatdisponering	0	-79.808	900.000	820.192
Udloddet udbytte	0	0	-6.000.000	-6.000.000
<b>Egenkapital 1. januar 2018</b>	<b>2.000.000</b>	<b>7.190.403</b>	<b>900.000</b>	<b>10.090.403</b>
Overført via resultatdisponering	0	191.900	1.100.000	1.291.900
Udloddet udbytte	0	0	-900.000	-900.000
<b>Egenkapital</b>				
<b>31. december 2018</b>	<b>2.000.000</b>	<b>7.382.303</b>	<b>1.100.000</b>	<b>10.482.303</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Pengestrømsopgørelse

Note	2018 kr.	2017 t.kr.
Årets resultat	1.291.900	820
11 Reguleringer	462.606	853
Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	1.754.506	1.673
12 Ændring i driftskapital	-19.380	-16
Pengestrømme fra primær drift	1.735.126	1.657
Renteindbetalinger m.v.	350	0
Renteudbetalinger m.v.	-406.265	-508
Betalt selskabsskat	133.945	-88
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>1.463.156</b>	<b>1.061</b>
Betalt udbytte	-900.000	-6.000
Provenue ved optagelse af gæld til realkreditinstitutter	0	38.150
Afdrag på realkreditlån	-295.459	-30.738
Ændring deposita	136.751	14
Afdrag på gæld til associerede virksomheder	0	-1.892
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-1.058.708</b>	<b>-466</b>
<b>Årets pengestrøm</b>	<b>404.448</b>	<b>595</b>
Likvider 1. januar	770.223	175
<b>Likvider 31. december</b>	<b>1.174.671</b>	<b>770</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ceresbyen 5 ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægterne indtægtes i takt med lejeperioden.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administrationen mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrations-selskabet.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi baseret på en årlig vurdering af hver enkelt ejendom. Beregningen af dagsværdi er foretaget ved hjælp af en afkastbaseret model. Ved fastlæggelse af ejendommens indtægtsforhold tages der højde for de bestående lejekontrakter, herunder den beregnede leje, deposita og andre relevante forhold. Lejeindtægten fradrages de driftsomkostninger, som påhviler ejendommen.

Igangværende projekter på investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter direkte henførbare omkostninger. Igangværende projekter på investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Regulering af investeringsejendommens værdi indregnes særskilt i resultatopgørelsen.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

##### Egenkapital

##### Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte væsentlige transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører og anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme for året fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt virksomhedens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle aktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedens selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristet bankgæld samt kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

##### Nøgletal

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Årets resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Resultat pr. anpart kr. (nom. kr. 1.000)	$\frac{\text{Periodens resultat efter skat}}{\text{Antal anparter}}$
Anparternes indre værdi kr.	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Anpartskapital}}$

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Personaleomkostninger

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.

	2018 kr.	2017 t.kr.
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	268.359	-134
Årets regulering af udskudt skat	98.332	479
	<u>366.691</u>	<u>345</u>

#### 4 Materielle anlægsaktiver

kr.

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2018	34.144.580
Kostpris 31. december 2018	34.144.580
Opskrivninger 1. januar 2018	17.845.420
Årets værdireguleringer	310.000
Opskrivninger 31. december 2018	18.155.420
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<u>52.300.000</u>

	2018 kr.	2017 t.kr.
<b>5 Anpartskapital</b>		
Anpartskapitalen er fordelt således:		
Anparter, 2.000 stk. a nom. 1.000,00 kr.	2.000.000	2.000
	<u>2.000.000</u>	<u>2.000</u>

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 2.000.000 de seneste 3 år.

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2018	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	37.411.087	303.938	37.107.149	35.880.439
Deposita og forudbetalt leje	1.199.772	0	1.199.772	0
	<u>38.610.859</u>	<u>303.938</u>	<u>38.306.921</u>	<u>35.880.439</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

	2018 kr.	2017 t.kr.
<b>7 Udskudt skat</b>		
Udskudt skat 1. januar	4.017.893	3.539
Årets udskudte skat	98.332	479
<b>Udskudt skat 31. december</b>	<b>4.116.225</b>	<b>4.018</b>
<b>8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>		
<b>Andre eventualforpligtelser</b>		
<p>Selskabet indgår i sambeskatningen med modervirksomheden, Løvsbjerg EjendomsInvest A/S, som er administrationsselskab for sambeskatningen. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter, kildeskatter, renter og royalties indenfor sambeskatningen. Sambeskatningsforholdet blev etableret 1. januar 2017.</p>		
<b>9 Sikkerhedsstillelser</b>		
<p>Til sikkerhed for ethvert mellemværende med Ejerforeningen Ceres Corner - Ceresbyen 5, er der afgivet ejerpantebreve for i alt tkr. 800 i ejendommene Ceresbyen 5A-E, 8000 Aarhus C.</p> <p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 37.620, er der givet pant i de under aktiver indregnede ejendomme, til en regnskabsmæssig værdi på tkr. 52.300. Som en integreret del af pantebrevene for realkreditbelåningen er særlige krav om realkreditinstituttets godkendelse ved væsentlige ændringer af ejerselskabet af Ceresbyen 5 ApS.</p>		
<b>10 Nærtstående parter</b>		
<b>Ejerforhold</b>		
<p>Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af anpartskapitalen:</p>		
<b>Navn</b>	<b>Bopæl/Hjemsted</b>	
Løvsbjerg EjendomsInvest A/S	Strandkærvej 5, 8700 Horsens	
<b>11 Reguleringer</b>	2018 kr.	2017 t.kr.
Finansielle indtægter	-350	0
Finansielle omkostninger	406.265	508
Skat af årets resultat	268.359	-134
Udskudt skat	98.332	479
Dagsværdireguleringer på investeringsejendomme	-310.000	0
	<b>462.606</b>	<b>853</b>
<b>12 Ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	-86.902	-12
Ændring i leverandørgæld m.v.	67.522	-4
	<b>-19.380</b>	<b>-16</b>