

Ceresbyen 5 ApS

Strandkærvej 5, 8700 Horsens


CVR-nr. 35 53 22 69

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

20/3/18

Dirigent:


.....



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	8
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Pengestrømsopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ceresbyen 5 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

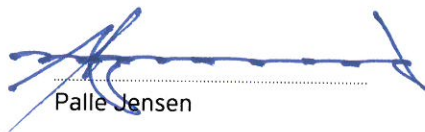
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

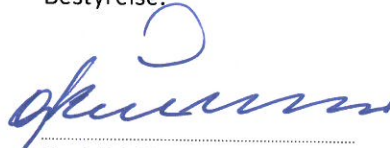
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 23. februar 2018
Direktion:



Palle Jensen

Bestyrelse:



Gert Kristiansen
formand



Flemming Mørk Pedersen



Poul Steffensen

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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". 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 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 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 23. februar 2018
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Jens Møller
statsaut. revisor
MNE-nr.: 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
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.	2017	2016
Hovedtal		
Nettoomsætning	2.116	2.099
Bruttoresultat	1.674	7.378
Resultat af ordinær primær drift	1.674	7.378
Resultat før skat	1.165	5.374
Årets resultat	820	4.279
Anlægsaktiver	51.990	51.990
Omsætningsaktiver	923	182
Aktiver i alt (balancesum)	52.913	52.172
Anpartskapital	2.000	2.000
Egenkapital	10.090	15.270
Pengestrømme fra driftsaktiviteten	1.062	-1.022
Pengestrømme til investeringsaktiviteten	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten	-466	-3.615
Pengestrøm i alt	596	-4.637
Resultat pr. anpart (nom. kr. 1.000)	410	2.140
Anparternes indre værdi	505	764
Foreslået udbytte	900	6.000
Nøgletal		
Soliditetsgrad	19,1 %	29,3 %
Egenkapitalforrentning	6,5 %	32,6 %
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	0	0

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

Selskabet blev pr. 23. december 2016 overdraget til Løvbjerg EjendomsInvest A/S.

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 2017.

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 2017 er der anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 3,48 %. Det gennemsnitlige afkastkrav, pr. 31. december 2016, kunne opgøres til 3,50 %. Forrentningskravene 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. 3.393. Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,25 procentpoint medføre en stigning i markedsværdien af investerings-ejendommen på tkr. 3.965.

Investeringsejendomme				Basis			
Boligudlejning							
Ændring i afkastprocent	0,75	0,50	0,25		-0,25	-0,50	-0,75
Afkastprocent	4,23%	3,98%	3,73%	3,48%	3,23%	2,98%	2,73%
Ændring i dagsværdi	-9.012	-6.379	-3.393		3.965	8.570	14.018
Dagsværdi	42.978	45.611	48.597	51.990	55.955	60.560	66.008
Balancesum	43.901	46.534	49.520	52.913	56.878	61.483	66.931
Egenkapital	3.061	5.114	7.443	10.090	13.183	16.775	21.024
Soliditet	7,0%	11,0%	15,0%	19,1%	23,2%	27,3%	31,4%

Årets resultat udgør et overskud på tkr. 820. Resultatet anses at være tilfredsstillende.

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 2018.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	2017 kr.	2016 t.kr.
Nettoomsætning	2.115.564	2.099
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	5.950
Ejendomsomkostninger	-265.861	-301
Andre eksterne omkostninger	-176.081	-370
Bruttoresultat	1.673.622	7.378
Finansielle omkostninger	-508.449	-2.004
Resultat før skat	1.165.173	5.374
2 Skat af årets resultat	-344.981	-1.095
Årets resultat	820.192	4.279
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	900.000	6.000
Overført resultat	-79.808	-1.721
	820.192	4.279

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	2017 kr.	2016 t.kr.
AKTIVER		
Anlægsaktiver		
3 Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	51.990.000	51.990
	<u>51.990.000</u>	<u>51.990</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>51.990.000</u>	<u>51.990</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	133.945	0
Andre tilgodehavender	18.373	2
Periodeafgrænsningsposter	0	5
	<u>152.318</u>	<u>7</u>
Likvide beholdninger	<u>770.223</u>	<u>175</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>922.541</u>	<u>182</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>52.912.541</u></u>	<u><u>52.172</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	2017 kr.	2016 t.kr.
PASSIVER		
Egenkapital		
4 Anpartskapital	2.000.000	2.000
Overført resultat	7.190.403	7.270
Foreslået udbytte	900.000	6.000
Egenkapital i alt	10.090.403	15.270
Hensatte forpligtelser		
6 Udsendt skat	4.017.893	3.539
Hensatte forpligtelser i alt	4.017.893	3.539
Gældsforpligtelser		
5 Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	37.403.695	29.906
Deposita	1.063.022	1.049
	38.466.717	30.955
Kortfristede gældsforpligtelser		
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	302.850	388
Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.674	37
Gæld til associerede virksomheder	0	1.892
Skyldig selskabsskat	0	88
Anden gæld	4.004	3
	337.528	2.408
Gældsforpligtelser i alt	38.804.245	33.363
PASSIVER I ALT	52.912.541	52.172

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anparts- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	2.000.000	8.991.158	0	10.991.158
Overført via resultatdisponering	0	-1.720.947	6.000.000	4.279.053
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
Egenkapital 31. december 2017	2.000.000	7.190.403	900.000	10.090.403

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Pengestrømsopgørelse

Note		2017 kr.	2016 t.kr.
	Årets resultat	820.192	4.279
10	Reguleringer	853.430	-2.851
	Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	1.673.622	1.428
11	Ændring i driftskapital	-15.472	-446
	Pengestrømme fra primær drift	1.658.150	982
	Renteudbetalinger m.v.	-508.449	-2.004
	Betalt selskabsskat	-87.978	0
	Pengestrømme fra driftsaktivitet	1.061.723	-1.022
	Betalt udbytte	-6.000.000	0
	Provenue ved optagelse af gæld til realkreditinstitutter	38.150.000	844
	Afdrag på gæld til realkreditlån	-30.737.895	0
	Ændring deposita	13.622	0
	Afdrag på gæld til associerede virksomheder	-1.891.882	-4.459
	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-466.155	-3.615
	Årets pengestrøm	595.568	-4.637
	Likvider 1. januar	174.655	4.812
	Likvider 31. december	770.223	175

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ceresbyen 5 ApS for 2017 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.

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 indtægtføres i takt med lejeperioden.

Ejendomsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administrationen mv.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger 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 dattervirksomheder. 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 administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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 nominel værdi.

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

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og 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 (nom. t.kr. 1.000)	$\frac{\text{Periodens resultat efter skat}}{\text{Antal anparter}}$
Anparternes indre værdi	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Anpartskapital}}$

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	2017 kr.	2016 t.kr.		
2 Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-133.945	88		
Årets regulering af udskudt skat	478.926	1.007		
	<u>344.981</u>	<u>1.095</u>		
3 Materielle anlægsaktiver				
kr.		Investerings- ejendomme		
Kostpris 1. januar 2017		34.144.580		
Kostpris 31. december 2017		34.144.580		
Opskrivninger 1. januar 2017		17.845.420		
Opskrivninger 31. december 2017		17.845.420		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		<u>51.990.000</u>		
	2017 kr.	2016 t.kr.		
4 Anpartskapital				
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.				
5 Langfristede gældsforpligtelser				
kr.	Gæld i alt 31/12 2017	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	37.706.545	302.850	37.403.695	36.397.568
Deposita	1.063.022	0	1.063.022	0
	<u>38.769.567</u>	<u>302.850</u>	<u>38.466.717</u>	<u>36.397.568</u>
	2017 kr.		2016 t.kr.	
6 Udskudt skat				
Udskudt skat 1. januar		3.538.967	2.532	
Årets udskudte skat		478.926	1.007	
Udskudt skat 31. december		<u>4.017.893</u>	<u>3.539</u>	

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

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.

8 Sikkerhedsstillelser

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.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 37.923, er der givet pant i de under aktiver indregnede ejendomme, til en regnskabsmæssig værdi på tkr. 51.990. Som en integreret del af pantebrevene for realkreditbelåningen er særlige krav om realkreditinstituttets godkendelse ved væsentlige ændringer af ejerselskabet af Ceresbyen 5 ApS.

9 Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af anpartskapitalen:

Navn	Bopæl/Hjemsted
Løvsbjerg EjendomsInvest A/S	Strandkærvej 5, 8700 Horsens

	2017 kr.	2016 t.kr.
10 Reguleringer		
Finansielle omkostninger	508.449	2.004
Skat af årets resultat	-133.945	88
Udskudt skat	478.926	1.007
Værdireguleringer	0	-5.950
	<u>853.430</u>	<u>-2.851</u>
11 Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-11.885	37
Ændring i leverandørgæld m.v.	-3.587	-483
	<u>-15.472</u>	<u>-446</u>