

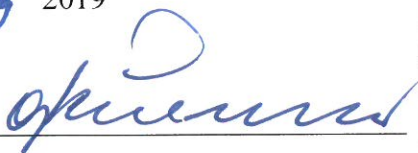
LØVBJERG EJENDOMSINVEST A/S

CVR-nr. 35 53 38 18

Strandkærvej 5
8700 Horsens

Årsrapport 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 19/3 2019



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskabet	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Egenkapitalopgørelse	17
Pengestrømsopgørelse	18
Noter til årsregnskabet	19

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 for Løvsbjerg EjendomsInvest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

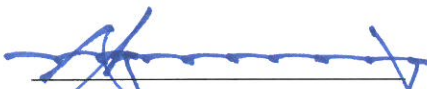
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 6. marts 2019

Direktion:



Palle Jensen


Bestyrelse:



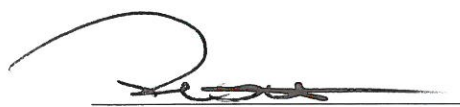
Gert Kristiansen
Formand



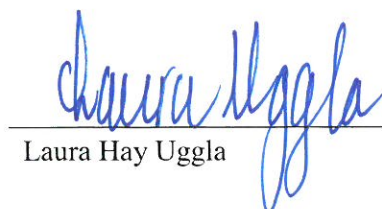
Flemming Mørk Pedersen



Jørgen Lund Rauff Pedersen



Poul Steffensen



Laura Hay Uggle

Den uafhængige revisors påtegning

Til kapitalejerne i Løvbjerg EjendomsInvest A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Løvbjerg EjendomsInvest A/S 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 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 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:

Den uafhængige revisors påtegning

- 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 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.

Den uafhængige revisors påtegning

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 6. marts 2019

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Jens Møller
statsaut. revisor
mne9387

Selskabsoplysninger

Selskabet	Løvbjerg EjendomsInvest A/S Strandkærvej 5 8700 Horsens Telefon: 75 64 84 00 Telefax: 76 26 16 50 CVR-nr.: 35 53 38 18 Stiftet: 21. november 2013 Hjemsted: Horsens Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Gert Kristiansen (formand) Flemming Mørk Pedersen Jørgen Lund Rauff Pedersen Poul Steffensen Laura Hay Ugglå
Direktion	Palle Jensen
Advokat	Kromann Reumert Rådhuspladsen 3 8000 Århus C
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12 8700 Horsens
Bank	Danske Bank / Realkredit Danmark Storkunder Ejendomme Lersø Parkallé 100 2100 København Ø
Administration	Løvbjerg Ejendomme A/S Strandkærvej 5 8700 Horsens

Hoved- og nøgletal

Selskabets udvikling kan beskrives ved følgende hoved- og nøgletal (tkr.):	2018	2017	2016	2015	2014
--	------	------	------	------	------

Hovedtal

Nettoomsætning	12.918	12.617	12.444	3.284	2.406
Resultat før finansielle poster	9.964	10.271	9.348	2.454	2.289
Resultat før værdireguleringer	12.225	9.519	6.068	415	1.423
Ordinært resultat	45.875	9.659	6.138	18.333	1.728
Skat af årets resultat	-9.166	-1.757	-1.521	-3.930	-408
Årets resultat	36.709	7.902	4.617	14.403	1.320

Balancesum	320.675	285.364	268.641	171.006	50.700
Aktiekapital	9.000	9.000	7.000	7.000	6.000
Egenkapital	118.022	81.312	55.411	50.794	26.391

Pengestrøm fra driftsaktiviteten	5.791	5.681	6.463	53	1.723
Pengestrøm fra investeringsaktiviteten	10.369	-39.021	0	-109.822	-87
Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten	-9.281	26.774	-3.645	90.763	-10.786
Pengestrøm i alt	6.879	-6.566	2.818	-19.006	-9.150

Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	0	0	0	0	0
---	---	---	---	---	---

Nøgletal

Egenkapitalandel (soliditet)	36,8%	28,5%	20,6%	29,7%	52,1%
Egenkapitalforrentning før værdireguleringer	12,3%	13,9%	11,4%	1,1%	6,9%
Egenkapitalforrentning	36,8%	11,6%	8,7%	37,3%	6,4%
Resultat pr. aktie (nom. tkr. 1)	4.079	878	660	2.058	220
Aktiernes indre værdi	1.311	903	792	726	440
Foreslået udbetalt udbytte	0	0	0	0	0

Nøgletallene er beregnet efter Finansforeningens ”Anbefalinger og Nøgletal 2015”. Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

Hoved- og nøgletallene for 2016 indeholder, som følge af fusionen pr. 1. januar 2017, også regnskabstallene for Åhusene 2 ApS. Åhusene 2 ApS blev oprindeligt købt af Løvbjerg EjendomsInvest A/S pr. 4. november 2015.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i udlejningsejendomme inden for dels erhverv dels bolig.

Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat udgør et overskud på tkr. 36.709 efter skat mod et overskud på tkr. 7.902 i 2017.

Årets resultat anses at være tilfredsstillende.

Ligeledes anser ledelsen årets positive udvikling i likviditeten på tkr. 6.879 som værende tilfredsstillende.

Egenkapitalen pr. 31. december 2018 på tkr. 118.022 udgør 36,8 % af balancesummen. Ultimo 2017 var soliditeten opgjort til 28,5 %.

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

Årets resultat før skat er positivt påvirket med tkr. 33.650 som følge af førnævnte vurderinger. Den positive påvirkning af årets resultat efter skat, og dermed også selskabets egenkapital, kan opgøres til tkr. 26.247.

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

Hvis markedets afkastkrav ændrer sig, vil det berøre ejendommene 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 gennemsnitligt anvendt et afkastkrav på 3,96 %. Afkastkravet var pr. 31. december 2017 opgjort til 4,46 %. Ultimo 2018 kan 85 % af ejendomsporteføljens værdier henføres til boligudlejningsejendomme imod 83 % året før.

Til illustration af hvilken effekt ændringer i afkastsatsen vil have for årsrapporten er efterfølgende tabel medtaget. Tabellens basis er afkastprocent og værdi ultimo regnskabsåret 2018.

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. 16.035. Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,25 procentpoint medføre en stigning i markedsværdien af investeringsejendommen på tkr. 18.615.

Ledelsesberetning

Investeringsjendomme				Basis			
Ændring i afkastprocent	0,75	0,50	0,25	-	-0,25	-0,50	-0,75
Afkastprocent	4,71	4,46	4,21	3,96	3,71	3,46	3,21
Ændring i dagsværdi	-43.328	-30.446	-16.035	0	18.615	39.695	64.059
Dagsværdi	234.972	247.854	262.265	278.300	296.915	317.995	342.359
Balancesum	277.347	290.229	304.640	320.675	339.290	360.370	384.734
Egenkapital	84.226	94.274	105.515	118.022	132.542	148.984	167.988
Soliditet	30,4%	32,5%	34,6%	36,8%	39,1%	41,3%	43,7%

Efterfølgende begivenheder

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

Den forventede udvikling

Der forventes et positivt resultat i 2019.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Løvbjerg EjendomsInvest A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Fra regnskabsklasse C er tilvalgt anvendelse af reglerne om en beskrivelse af den forventede udvikling i ledelsesberetningen, udarbejdelse af hoved- nøgletalsoversigt, egenkapitalopgørelse samt pengestrømsopgørelse.

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Det er valgt at følge de anbefalinger som Finansforeningen giver i relation til ejendomsselskabers opstilling af resultatopgørelsen i årsrapporten, som en naturlig konsekvens af at hovedaktiviteten er køb, salg og udlejning af fast ejendom. Hvor dette valg har indflydelse på sammenligningstal samt hoved- og nøgletal, er disse korrigeret tilsvarende.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart.

Ejendomsrelaterede omkostninger

Ejendomsrelaterede omkostninger indeholder direkte omkostninger til driften af selskabets ejendomme.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration og salg.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat og efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, gevinster og – tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdireguleringer af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme som følge af driftsforbedringer eller som følge af ændrede afkastkrav.

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Løvbjerg EjendomsInvest A/S er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat (fortsat)

Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Der foretages fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud selskaberne imellem. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af den i resultatopgørelsen indregnede skat, der knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

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.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssigt negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder (fortsat)

Udbytte fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelse af årsrapporten for Løvbjerg EjendomsInvest A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Egenkapital – 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 og udskudt skat

Efter sambeskatningsreglerne overtager Løvbjerg EjendomsInvest A/S som administrationsselskab hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedernes betaling af sambeskatningsbidrag.

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 for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under mellemværende med tilknyttede virksomheder.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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 inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne huslejeindbetalinger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets andel af resultatet reguleret for ikke kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter, der forfalder på anfordring.

Hoved- og nøgletaloversigt

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger og Nøgletal 2015".

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

Egenkapitalandel (Soliditet)	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Egenkapitalforrentning før værdireg.	=	$\frac{\text{Resultat før værdireguleringer} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Egenkapitalforrentning	=	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Resultat pr. aktie (nom. 1 tkr.)	=	$\frac{\text{Periodens resultat efter skat}}{\text{Antal aktier}}$
Aktiernes indre værdi	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiekapital}}$

Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2018

	Note	2018	2017
			tkr.
Lejeindtægter		12.918.215	12.617
Ejendomsrelaterede omkostninger		-1.583.038	-1.539
Bruttoresultat		11.335.177	11.078
Personaleomkostninger	1	-208.735	-116
Eksterne omkostninger		-1.162.629	-691
Resultat før finansielle poster		9.963.813	10.271
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder		4.539.967	1.737
Finansielle indtægter	2	32.579	59
Finansielle omkostninger		-2.310.932	-2.548
Resultat før værdireguleringer		12.225.427	9.519
Værdireguleringer af ejendomme		33.650.000	140
Resultat før skat		45.875.427	9.659
Skat	3	-9.166.307	-1.757
Årets resultat		36.709.120	7.902
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		36.709.120	7.902
		36.709.120	7.902

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018	2017
			tkr.
Investeringsejendomme		278.300.000	244.650
Materielle anlægsaktiver	4	278.300.000	244.650
Kapitalandele i dattervirksomheder		34.207.547	35.068
Finansielle anlægsaktiver	5	34.207.547	35.068
Anlægsaktiver		312.507.547	279.718
Tilgodehavende fra salg af varer og tjenesteydelser		102.918	113
Andre tilgodehavender		16.410	94
Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed		0	4.969
Sambeskatningsbidrag		899.559	200
Tilgodehavender		1.018.887	5.376
Likvide beholdninger		7.148.769	270
Omsætningsaktiver		8.167.656	5.646
Aktiver		320.675.203	285.364

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018	2017
			tkr.
Aktiekapital		9.000.000	9.000
Overført resultat		109.021.608	72.312
Egenkapital		118.021.608	81.312
Hensættelser til udskudt skat	6	20.372.967	12.695
Hensatte forpligtelser		20.372.967	12.695
Gæld til realkreditinstitutter		173.442.710	175.383
Deposita		5.400.715	5.336
Langfristede gældsforpligtelser	7	178.843.425	180.719
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	1.952.201	1.958
Leverandører af varer og tjenesteydelser		155.822	212
Aftalelån associeret virksomhed		0	7.400
Sambeskatningsbidrag		0	134
Selskabsskat		444.706	298
Anden gæld		847.966	566
Periodeafgrænsningsposter		36.508	70
Kortfristede gældsforpligtelser		3.437.203	10.638
Gældsforpligtelser		182.280.628	191.357
Passiver		320.675.203	285.364
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Eventualforpligtelser	9		
Ejerforhold	10		

Egenkapitalopgørelse 31. december 2018

	Aktiekapital	Overkurs ved stiftelse	Reserve for nettopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 31. december 2013	5.000.000	0	0	10.071.631	15.071.631
Kontant kapitalforhøjelse pr. 18. december 2014	1.000.000	9.000.000			10.000.000
Overført		-9.000.000		9.000.000	0
Overført via resultatdisponering				1.293.082	1.293.082
Egenkapital 31. december 2014	6.000.000	0	0	20.364.713	26.364.713
Korrektioner til egenkapital primo				26.520	26.520
Korrigeret egenkapital 31. december 2014	6.000.000	0	0	20.391.233	26.391.233
Kontant kapitalforhøjelse pr. 28. december 2015	1.000.000	9.000.000			10.000.000
Overført		-9.000.000		9.000.000	0
Overført via resultatdisponering			345.895	14.056.707	14.402.602
Egenkapital 31. december 2015	7.000.000	0	345.895	43.447.940	50.793.835
Overført via resultatdisponering				4.616.690	4.616.690
Korrektion som følge af fusion			-345.895	345.895	
Egenkapital 31. december 2016	7.000.000	0	0	48.410.525	55.410.525
Kontant kapitalforhøjelse pr. 24. april 2017	1.000.000	11.000.000			12.000.000
Kontant kapitalforhøjelse pr. 5. december 2017	1.000.000	5.000.000			6.000.000
Overført		-16.000.000		16.000.000	0
Overført via resultatdisponering			0	7.901.963	7.901.963
Egenkapital 31. december 2017	9.000.000	0	0	72.312.488	81.312.488
Overført via resultatdisponering			0	36.709.120	36.709.120
Egenkapital 31. december 2018	9.000.000	0	0	109.021.608	118.021.608

Aktiekapitalen fordeles på 9.000 stk. aktier á 1.000 kr.

Pengestrømsopgørelse 1. januar – 31. december 2018

	Note	2018	2017
			tkr.
Årets resultat før skat		45.875.427	9.659
Reguleringer	11	-35.911.614	612
Ændring i driftskapital	12	280.436	3
Pengestrømme fra driftsaktivitet før finansielle poster		10.244.249	10.274
Renteindbetalinger og lignende		32.579	59
Renteudbetalinger og lignende		-2.310.932	-2.548
Pengestrømme fra ordinær drift		7.965.896	7.785
Modtaget selskabsskat		-2.175.273	-2.104
Pengestrømme fra driftsaktivitet		5.790.623	5.681
Køb af kapitalandele i dattervirksomhed		0	-24.061
Indfrielse af overtaget gældsbev. til dattervirksomhed		0	1.892
Overtaget gældsbev. til dattervirksomhed, ved køb		0	-4.969
Tilgodehavende hos dattervirksomhed, indfriet		4.969.157	0
Betalt skyldig afregning, ved køb af dattervirksomhed mv.		0	-17.883
Udbytteudlodninger fra dattervirksomheder		5.400.000	6.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		10.369.157	-39.021
Kapitalindsud ved kapitalforhøjelser		0	18.000
Hjemtagelse af realkreditlån		0	3.000
Afdrag på realkreditlån		-1.945.961	-1.947
Ændring deposita		64.719	321
Aftalelån, tilknyttet selskab		-7.400.000	7.400
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-9.281.242	26.774
Årets likviditetsvirkning		6.878.538	-6.566
Likvider, primo		270.231	6.836
Likvider ultimo		7.148.769	270
Der kan specificeres således:			
Likvide midler		7.148.769	270
		7.148.769	270
Kortfristede kreditfaciliteter		0	0
Finansielle reserve ved regnskabsårets afslutning		7.148.769	270

Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		tkr.
1 Personaleomkostninger		
Bestyrelsesshonorar	208.735	116
	<u>208.735</u>	<u>116</u>
Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.		
2 Finansielle indtægter		
Renter tilknyttede virksomheder	32.129	59
Øvrige finansielle omkostninger	450	0
	<u>32.579</u>	<u>59</u>
3 Skat		
Skat af årets resultat	1.488.387	1.432
Regulering af hensættelse til udskudt skat	7.677.920	325
	<u>9.166.307</u>	<u>1.757</u>
Betalt skat	<u>2.175.273</u>	<u>2.104</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>Investerings- ejendomme</u>
4 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris 1. januar 2018	192.093.194
Årets tilgang	0
Årets afgang	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2018	192.093.194
	<hr/>
Værdireguleringer 1. januar 2018	52.556.806
Årets regulering	33.650.000
	<hr/>
Værdireguleringer 31. december 2018	86.206.806
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>278.300.000</u>
	<hr/>
Offentlig ejendomsværdi 1. oktober 2017	200.300.000
	<hr/>

Noter til årsregnskabet

	2018
5 Kapitalandele i dattervirksomheder	
Kostpris 1. januar 2018	40.052.178
Årets tilgang	0
Kostpris 31. december 2018	40.052.178
Reguleringer 1. januar 2018	-4.984.598
Udbytteudlodning	-5.400.000
Årets resultat	4.539.967
Værdireguleringer 31. december 2018	-5.844.631
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	34.207.547

Navn	Hjemsted	Ejerandel i procent	Stemmeandel i procent
Ceresbyen 3 ApS	Horsens	100,00	100,00
Ceresbyen 5 ApS	Horsens	100,00	100,00
Jens Baggesens Vej 27 ApS	Horsens	100,00	100,00

Navn	Selskabskapital	Egenkapital	Årets resultat
Ceresbyen 3 ApS	50.000	7.725.423	331.924
Ceresbyen 5 ApS	2.000.000	10.482.303	1.291.900
Jens Baggesens Vej 27 ApS	50.000	15.999.821	2.916.143

	2018	2017
6 Udskudt skat		tkr.
Saldo 1. januar	12.695.047	12.370
Årets udskudte skatter	7.677.920	325
	20.372.967	12.695

Noter til årsregnskabet

	Afdrag første år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
7 Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	1.952.201	173.442.710	165.099.788
Deposita	0	5.400.715	5.400.715
	1.952.201	178.843.425	170.500.503

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med Ejerlejlighedsforeningen Lilledal 18-20, Allerød er der afgivet ejerpantebrev for i alt tkr. 41 i ejendommen Lilledal 18, 3450 Allerød.

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med Ejerforeningen Ceres Corner - Ceresbyen 9 er der afgivet ejerpantebreve for i alt tkr. 960 i ejendommene Ceresbyen 9A-E, 8000 Aarhus C.

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med Ejerforeningen Ceres Corner - Ceresbyen 11 er der afgivet ejerpantebreve for i alt tkr. 960 i ejendommene Ceresbyen 11A-D, 8000 Aarhus C.

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med ejerforeningen Åhusene 2 er der afgivet ejerpantebreve for i alt tkr. 1.920 i ejendommen Åhusene 2, 8000 Aarhus C.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, tkr. 175.395, er der givet pant i de under aktiver opførte ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør pr. 31. december 2018 tkr. 278.300. Endvidere er der ved etablering af realkreditlånene indgået en ejerskabserklæring.

9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med selskabets danske dattervirksomhed, Ceresbyen 5 ApS. Fra henholdsvis 29. april 2017 og 1. december 2017 indgår datterselskaberne Jens Baggesens Vej 27 ApS og Ceresbyen 3 ApS ligeledes i sambeskatningskredsen. Som administrations-selskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med dattervirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Noter til årsregnskabet

10 Ejerforhold

Følgende anpartshaver er optaget i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller aktiekapitalen pr. 31. december 2018:

Løbjerg Ejendomme A/S, Strandkærvej 5, 8700 Horsens
 C.L. Ejendomme ApS, Strandkærvej 5, 8700 Horsens

	2018	2017
		tkr.
11 Reguleringer (pengestrømsopgørelse)		
Værdireguleringer	-33.650.000	-140
Resultat af kapitalandele	-4.539.967	-1.737
Finansielle poster	2.278.353	2.489
	-35.911.614	612
12 Ændringer i driftskapital (pengestrømsopgørelse)		
Ændringer, tilgodehavender fra salg af varer og og tjenesteydelser	10.191	-48
Ændringer, andre tilgodehavender	77.086	-25
Ændringer, leverandører af varer og tjenesteydelser	-56.280	-4
Ændringer, anden gæld	283.369	33
Ændringer, periodeafgrænsningsposter	-33.930	47
	280.436	3