

LØVBJERG EJENDOMSINVEST A/S

CVR-nr. 35 53 38 18

Strandkærvej 5
8700 Horsens

Årsrapport 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den *20/3* 2018



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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 for Løvsbjerg EjendomsInvest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

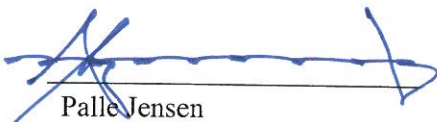
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 2. marts 2018

Direktion

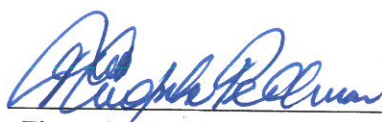


Palle Jensen

Bestyrelse:



Gert Kristiansen
Formand



Flemming Mørk Pedersen



Poul Steffensen

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 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 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:

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 videt 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 2. marts 2018
Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28


Jens Møller
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 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) Poul Steffensen Flemming Mørk Pedersen
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.):	2017 12 mdr.	2016 12 mdr.	2015 12 mdr.	2014 12 mdr.	2013 1 md.
--	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	---------------

Hovedtal

Nettoomsætning	12.617	12.444	3.284	2.406	197
Resultat før finansielle poster	10.272	9.348	2.454	2.289	157
Resultat før værdireguleringer	9.519	6.068	415	1.423	-29
Ordinært resultat	9.659	6.138	18.333	1.728	95
Skat af årets resultat	-1.757	-1.521	-3.930	-408	-23
Årets resultat	7.902	4.617	14.403	1.320	72

Balancesum	285.364	268.641	171.006	50.700	59.670
Aktiekapital	9.000	7.000	7.000	6.000	5.000
Egenkapital	81.312	55.411	50.794	26.391	15.072

Pengestrøm fra driftsaktiviteten	5.681	6.463	53	1.723	-16
Pengestrøm fra investeringsaktiviteten	-39.021	0	-109.822	-87	-41.947
Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten	26.774	-3.645	90.763	-10.786	59.346
Pengestrøm i alt	-6.566	2.818	-19.006	-9.150	17.383

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

Nøgletal

Egenkapitalandel (soliditet)	28,5%	20,6%	29,7%	52,1%	25,3%
Egenkapitalforrentning før værdireguleringer	13,9%	11,4%	1,1%	6,9%	-0,2%
Egenkapitalforrentning	11,6%	8,7%	37,3%	6,4%	0,5%
Resultat pr. aktie (nom. tkr. 1)	878	660	2.058	220	14
Aktiernes indre værdi	903	792	726	440	301
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.

Omstrukturering

Med virkning fra 1. januar 2017 er selskabet Løvbjerg EjendomsInvest A/S fusioneret med datterselskabet Åhusene 2 ApS, med førstnævnte som fortsættende selskab. Fusionen er begrundet i et ønske om at skabe en mere hensigtsmæssig og enkel koncernstruktur. Begge selskaber havde således ensartede aktiviteter og samme ultimative ejere. Løvbjerg EjendomsInvest A/S overtog i forbindelse med fusionen samtlige aktiver og passiver i datterselskabet, Åhusene 2 ApS.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabskapitalen blev den 24. april 2017 forhøjet med tkr. 1.000. Aktieemissionen blev foretaget som kontant indskud til kurs 1.200.

Den 5. december 2017 blev selskabskapitalen ligeledes forhøjet med tkr. 1.000. Aktieemissionen ultimo året blev foretaget som kontant indskud til kurs 600.

Ultimo 2016 købte Løvbjerg EjendomsInvest A/S selskabet BPI Ejendomme ApS, der i samme forbindelse ændrede navn til Ceresbyen 5 ApS. Selve afregningen for dette køb blev, i henhold til overdragelse-saftalen gennemført i januar 2017.

Løvbjerg EjendomsInvest A/S har i foråret 2017 købt selskabet Domis Jens Baggesens Vej 27 ApS. Selskabets navn er efterfølgende ændret til Jens Baggesens Vej 27 ApS.

I efteråret blev også selskabet MMN Pedersen Invest 2 ApS købt. Selskabets navn er efterfølgende ændret til Ceresbyen 3 ApS.

Fælles for selskaberne gjorde det sig gældende, at aktiviteten med boligudlejning og den geografiske placering af selskabernes ejendomme, vurderedes at være i en så god sammenhæng med aktiviteten i Løvbjerg EjendomsInvest A/S, at der vil kunne skabes positive synergieffekter ved købene. Resultat og egenkapital er i 2017 påvirket positivt med tkr. 1.737 som følge af de tre selskabskøb.

Årets resultat udgør et overskud på tkr. 7.902 efter skat mod et overskud på tkr. 4.617 i 2016.

Årets resultat anses at være tilfredsstillende.

Ligeledes anser ledelsen de positive pengestrømme fra driftsaktiviteten, på netto tkr. 5.682, som værende tilfredsstillende. Som følge af betalinger for i alt 3 selskabskøb er årets pengestrømmene fra investeringer negativ med tkr. 39.021. Pengestrømmene fra finansiering, hvor to kontante kapitalforhøjelser på i alt tkr. 18.000, samt etableringen af et aftalelån på tkr. 7.400 er væsentligste poster, kan for året opgøres til 26.774. Årets samlede likviditetsudvikling er negativ med tkr. 6.566.

Egenkapitalen pr. 31. december 2017 på tkr. 81.312 udgør 28,5 % af balancesummen. Ultimo 2016 var soliditeten opgjort til 20,6 %.

Ledelsesberetning

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 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 2017 er der gennemsnitligt anvendt et afkastkrav på 4,46 %. Afkastkravet var pr. 31. december 2016, når ejendommene fra Åhusene 2 ApS indregnes, kunne opgøres til 4,40 %. Såvel ultimo 2017 som ultimo 2016 kunne 83 % af ejendomsporteføljens værdier henføres til boligudlejningsejendomme.

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. 12.930. Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,25 procentpoint medføre en stigning i markedsværdien af investeringsejendommen på tkr. 13.982.

Investeringsejendomme	Basis							
Erhvervsudlejning								
Ændring i afkastprocent	0,75	0,50	0,25	-	-0,25	-0,50	-0,75	
Afkastprocent	5,21	4,96	4,71	4,46	4,21	3,96	3,71	
Ændring i dagsværdi	-34.677	-24.352	-12.930	0	13.982	29.987	48.149	
Dagsværdi	209.973	220.298	231.720	244.650	258.632	274.637	292.799	
Balancesum	250.687	261.012	272.434	285.364	299.346	315.351	333.513	
Egenkapital	54.264	62.317	71.227	81.312	92.218	104.702	118.868	
Soliditet	21,6%	23,9%	26,1%	28,5%	30,8%	33,2%	35,6%	

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 2018.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Løvbjerg EjendomsInvest A/S for 2017 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.

Sammenligningstallene, herunder også hoved- og nøgletallene, er tilpasset den gennemførte fusion.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

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 administrationsselskab 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

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

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

Regulering af investerings ejendommens 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 administrationselskab 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 nominel værdi.

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	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiekapital}}$

Hvor perioderne afviger fra et helt regnskabsår på 12 måneder, er der ikke sket omregning til årsbasis.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	Note	2017	2016 tkr.
Lejeindtægter		12.617.482	12.444
Ejendomsrelaterede omkostninger		-1.539.173	-1.531
Bruttoresultat		11.078.309	10.913
Personaleomkostninger	1	-116.000	-188
Eksterne omkostninger		-690.521	-1.377
Resultat før finansielle poster		10.271.788	9.348
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder		1.736.551	-721
Finansielle indtægter	2	58.869	3
Finansielle omkostninger		-2.548.150	-2.562
Resultat før værdireguleringer		9.519.058	6.068
Værdireguleringer af ejendomme		140.000	70
Resultat før skat		9.659.058	6.138
Skat	3	-1.757.095	-1.521
Årets resultat		7.901.963	4.617
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		7.901.963	4.617
		7.901.963	4.617

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017	2016
			tkr.
Investeringsejendomme		244.650.000	244.510
Materielle anlægsaktiver	4	244.650.000	244.510
Kapitalandele i dattervirksomheder		35.067.580	15.270
Finansielle anlægsaktiver	5	35.067.580	15.270
Anlægsaktiver		279.717.580	259.780
Tilgodehavende fra salg af varer og tjenesteydelser		113.109	65
Andre tilgodehavender		93.496	68
Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed		4.969.157	1.892
Selskabsskat, sambeskatningskreds		200.354	0
Tilgodehavender		5.376.116	2.025
Likvide beholdninger		270.231	6.836
Omsætningsaktiver		5.646.347	8.861
Aktiver		285.363.927	268.641

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017	2016
			tkr.
Aktiekapital		9.000.000	7.000
Overført resultat		72.312.488	48.411
Egenkapital		81.312.488	55.411
Hensættelser til udskudt skat	6	12.695.047	12.370
Hensatte forpligtelser		12.695.047	12.370
Gæld til realkreditinstitutter		175.383.027	174.438
Deposita		5.335.996	5.015
Langfristede gældsforpligtelser	7	180.719.023	179.453
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	1.957.845	1.849
Leverandører af varer og tjenesteydelser		212.102	216
Aftalelån associeret virksomhed		7.400.000	0
Selskabsskat, sambeskatningskreds		133.945	0
Selskabsskat		298.442	904
Anden gæld		564.597	18.415
Periodeafgrænsningsposter		70.438	23
Kortfristede gældsforpligtelser		10.637.369	21.407
Gældsforpligtelser		191.356.392	200.860
Passiver		285.363.927	268.641
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Eventualforpligtelser	9		
Ejerforhold	10		

Egenkapitalopgørelse 31. december 2017

	Aktiekapital	Overkurs ved stiftelse	Reserve for nettoopskriv- 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 Korrektion som følge af fusion			-345.895	4.616.690 345.895	4.616.690
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

Aktiekapitalen fordeles på 9.000 stk. aktier á 1.000 kr.

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	Note	2017	2016
			tkr.
Årets resultat før skat		9.659.058	6.138
Reguleringer	11	612.730	3.210
Ændring i driftskapital	12	3.240	-14
Pengestrømme fra driftsaktivitet før finansielle poster		10.275.028	9.334
Renteindbetalinger og lignende		58.869	3
Renteudbetalinger og lignende		-2.548.150	-2.387
Pengestrømme fra ordinær drift		7.785.747	6.950
Modtaget selskabsskat		-2.104.244	-487
Pengestrømme fra driftsaktivitet		5.681.503	6.463
Køb af kapitalandele i dattervirksomhed		-24.060.818	-15.991
Indfrielse af overtaget gældsbev. til dattervirksomhed		1.891.883	0
Overtaget gældsbev. til dattervirksomhed, ved køb		-4.969.157	-1.892
Betalt skyldig afregning, ved køb af dattervirksomhed mv.		-17.883.243	17.883
Udbytteudlodninger fra dattervirksomheder		6.000.000	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-39.021.335	0
Kapitalindsud ved kapitalforhøjelser		18.000.000	0
Hjemtagelse af realkreditlån		3.000.000	0
Afdrag på realkreditlån		-1.947.077	-1.870
Ændring deposita		320.946	225
Aftalelån, tilknyttet selskab		7.400.000	-2.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		26.773.869	-3.645
Årets likviditetsvirkning		-6.565.963	2.818
Likvider, primo		6.836.194	4.018
Likvider ultimo		270.231	6.836
Der kan specificeres således:			
Likvide midler		270.231	6.836
		270.231	6.836
Kortfristede kreditfaciliteter		0	0
Finansielle reserve ved regnskabsårets afslutning		270.231	6.836

Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		tkr.
1 Personaleomkostninger		
Bestyrelseshonorar	116.000	188
	<u>116.000</u>	<u>188</u>
Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.		
2 Finansielle indtægter		
Renter tilknyttede virksomheder	58.659	0
Øvrige finansielle omkostninger	210	3
	<u>58.869</u>	<u>3</u>
3 Skat		
Skat af årets resultat	1.432.033	904
Regulering af hensættelse til udskudt skat	325.062	617
	<u>1.757.095</u>	<u>1.521</u>
Betalt skat	<u>2.104.244</u>	<u>487</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>Investerings- ejendomme</u>
4 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris 1. januar 2017	192.093.194
Årets tilgang	0
Årets afgang	0
	<u>192.093.194</u>
Kostpris 31. december 2017	
Værdireguleringer 1. januar 2016	52.416.806
Årets regulering	140.000
	<u>52.556.806</u>
Værdireguleringer 31. december 2017	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>244.650.000</u>
Offentlig ejendomsværdi 1. oktober 2016	<u>200.650.000</u>

Noter til årsregnskabet

	2017
5 Kapitalandele i dattervirksomheder	
Kostpris 1. januar 2017	15.991.360
Årets tilgang	24.060.818
Kostpris 31. december 2017	40.052.178
Reguleringer 1. januar 2017	-721.149
Udbytteudlodning	-6.000.000
Årets resultat	1.736.551
Værdireguleringer 31. december 2017	-4.984.598
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	35.067.580

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	11.393.499	-118.542
Ceresbyen 5 ApS	2.000.000	10.090.403	820.192
Jens Baggesens Vej 27 ApS	50.000	13.583.678	1.715.804

	2017	2016
6 Udskudt skat		tkr.
Saldo 1. januar	12.369.985	11.753
Årets udskudte skatter	325.062	617
	12.695.047	12.370

Noter til årsregnskabet

	Afdrag første år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
7 Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	1.957.845	175.383.027	167.468.099
Deposita	0	5.335.996	5.335.996
	1.957.845	180.719.023	172.804.095

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. 177.341 er der givet pant i de under aktiver opførte ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør pr. 31. december 2017 tkr. 244.650. 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 2017:

Løvbjerg Ejendomme A/S, Strandkærvej 5, 8700 Horsens
 Løvbjerg Invest ApS, Strandkærvej 5, 8700 Horsens

	2017	2016
		tkr.
11 Reguleringer (pengestrømsopgørelse)		
Værdireguleringer	-140.000	-70
Resultat af kapitalandele	-1.736.551	721
Finansielle poster	2.489.281	2.559
	612.730	3.210
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
12 Ændringer i driftskapital (pengestrømsopgørelse)		
Ændringer, tilgodehavender fra salg af varer og og tjenesteydelser	-48.227	-38
Ændringer, andre tilgodehavender	-25.170	-19
Ændringer, leverandører af varer og tjenesteydelser	-3.558	-69
Ændringer, anden gæld	33.117	89
Ændringer, periodeafgrænsningsposter	47.078	23
	3.240	-14
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>