

Ceresbyen 3 ApS

Strandkærvej 5, 8700 Horsens

CVR-nr. 37 00 50 10

Årsrapport

for perioden 1. juli - 31. december 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

20/3 14

Dirigent:


.....



Indhold

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

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ceresbyen 3 ApS for regnskabsåret 1. juli - 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. juli - 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 3 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ceresbyen 3 ApS for regnskabsåret 1. juli - 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. juli - 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 besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 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 3 ApS
Adresse, postnr., by	Strandkærvej 5, 8700 Horsens
CVR-nr.	37 00 50 10
Stiftet	19. august 2015
Hjemstedskommune	Horsens
Regnskabsår	1. juli - 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 Ejendomme Lersø Parkallé 100, 2100 København Ø
Advokat	Kromann Reumert Rådhuspladsen 3, 8000 Århus C

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

t.kr.	2017 6 mdr.	2016 12 mdr.
Hovedtal		
Nettoomsætning	878	1.753
Bruttoresultat	646	11.576
Resultat af ordinær primær drift	646	11.576
Resultat af finansielle poster	-810	-464
Resultat før skat	-163	11.112
Årets resultat	-119	8.668
Balance		
Anlægsaktiver	42.995	45.875
Omsætningsaktiver	10.413	791
Aktiver i alt (balancesum)	53.408	46.666
Anpartskapital	50	50
Egenkapital	11.393	11.512
Hensatte forpligtelser	2.851	2.969
Langfristede gældsforpligtelser	32.724	23.438
Pengestrømme		
Pengestrømme fra driftsaktiviteten	478	942
Pengestrømme til investeringsaktiviteten	2.880	0
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten	6.230	-361
Pengestrøm i alt	9.588	581
Resultat pr. anpart (nom. kr. 1.000)		
Resultat pr. anpart (nom. kr. 1.000)	-2.371	173.362
Anparternes indre værdi	22.787	23.024
Foreslået udbetalt udbytte	4.000	0
Nøgletal		
Soliditetsgrad	21,3 %	24,7 %
Egenkapitalforrentning	-1,0 %	120,8 %
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. 28. november 2017 overdraget til Løvsbjerg EjendomsInvest A/S.

Efter overdragelsen blev selskabets regnskabsår omlagt, således at dette med virkning fra 31. december 2017 følger kalenderåret. Nærværende regnskabsår omfatter perioden 1. juli 2017 - 31. december 2017.

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 3,42 %. Det gennemsnitlige afkastkrav, pr. 30. juni 2017, kunne opgøres til 3,38 %. 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. 2.896. Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,25 procentpoint medføre en stigning i markedsværdien af investeringsejendommen på tkr. 3.323.

Investeringsejendomme				Basis			
Boligudlejning							
Ændring i afkastprocent	0,75	0,50	0,25		-0,25	-0,50	-0,75
Afkastprocent	4,17%	3,92%	3,67%	3,42%	3,17%	2,92%	2,67%
Ændring i dagsværdi	-7.571	-5.368	-2.866		3.323	7.212	11.830
Dagsværdi	35.424	37.627	40.129	42.995	46.318	50.207	54.825
Balancesum	45.836	48.039	50.541	53.407	56.730	60.619	65.237
Egenkapital	5.488	7.206	9.158	11.393	13.985	17.018	20.620
Soliditet	12,0%	15,0%	18,1%	21,3%	24,7%	28,1%	31,6%

Årets resultat udgør et underskud på t.kr. 119, hvilket stemmer overens med forventningerne.

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. juli - 31. december

Resultatopgørelse

Note	2017 6 mdr. kr.	2016/17 12 mdr. t.kr.
Nettoomsætning	878.028	1.753
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	10.246
Ejendomsomkostninger	-157.877	-301
Andre eksterne omkostninger	-73.909	-122
Bruttoresultat	646.242	11.576
Finansielle indtægter	29.451	25
2 Finansielle omkostninger	-838.952	-489
Resultat før skat	-163.259	11.112
3 Skat af årets resultat	44.717	-2.444
Årets resultat	-118.542	8.668
 Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	4.000.000	0
Overført resultat	-4.118.542	8.668
	-118.542	8.668

Årsregnskab 1. juli - 31. december

Balance

Note	2017 kr.	2016/17 t.kr.
AKTIVER		
Anlægsaktiver		
4 Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	42.995.000	45.875
	<u>42.995.000</u>	<u>45.875</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>42.995.000</u>	<u>45.875</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	59.731	0
Periodeafgrænsningsposter	0	26
	<u>59.731</u>	<u>26</u>
Likvide beholdninger	<u>10.352.872</u>	<u>765</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>10.412.603</u>	<u>791</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>53.407.603</u></u>	<u><u>46.666</u></u>

Årsregnskab 1. juli - 31. december

Balance

Note	2017 kr.	2016/17 t.kr.
PASSIVER		
Egenkapital		
5 Anpartskapital	50.000	50
Overført resultat	7.343.499	11.462
Foreslået udbytte	4.000.000	0
Egenkapital i alt	11.393.499	11.512
Hensatte forpligtelser		
7 Udskudt skat	2.850.552	2.969
Hensatte forpligtelser i alt	2.850.552	2.969
Gældsforpligtelser		
6 Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	31.726.477	22.287
Skyldig selskabsskat	73.844	190
Deposita	923.582	961
	32.723.903	23.438
Kortfristede gældsforpligtelser		
6 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	364.863	71
Leverandører af varer og tjenesteydelser	101.325	71
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.969.157	8.436
Skyldig selskabsskat	276.876	86
Anden gæld	727.428	83
	6.439.649	8.747
Gældsforpligtelser i alt	39.163.552	32.185
PASSIVER I ALT	53.407.603	46.666

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

Årsregnskab 1. juli - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.	Anparts- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2016	50.000	2.793.942	0	2.843.942
Overført via resultatdisponering	0	8.668.099	0	8.668.099
Egenkapital 1. juli 2017	50.000	11.462.041	0	11.512.041
Overført via resultatdisponering	0	-4.118.542	4.000.000	-118.542
Egenkapital 31. december 2017	50.000	7.343.499	4.000.000	11.393.499

Årsregnskab 1. juli - 31. december

Pengestrømsopgørelse

Note	2017 6 mdr. kr.	2016/17 12 mdr. t.kr.
Årets resultat	-118.542	8.668
11 Reguleringer	764.784	-7.338
Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	646.242	1.330
12 Ændring i driftskapital	641.250	76
Pengestrømme fra primær drift	1.287.492	1.406
Renteindbetalinger m.v.	29.451	25
Renteudbetalinger m.v.	-838.952	-489
Pengestrømme fra driftsaktivitet	477.991	942
Salg af materielle anlægsaktiver	2.880.000	0
Pengestrømme til investeringsaktivitet	2.880.000	0
Provenue ved optagelse af gæld til realkreditlån	32.091.340	0
Afdrag på gæld til realkreditlån	-22.357.982	-85
Afdrag på gæld til dattervirksomheder	-3.466.673	-363
Ændring i deposita	-37.046	87
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	6.229.639	-361
Årets pengestrøm	9.587.630	581
Likvider 1. juli	765.242	184
Likvider 31. december	10.352.872	765

Årsregnskab 1. juli - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ceresbyen 3 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 investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administrationen mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

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

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige 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. juli - 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.

Likvider

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

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 acontoskatter.

Årsregnskab 1. juli - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 nominal 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.

Årsregnskab 1. juli - 31. december**Noter****1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)****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. 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. juli - 31. december

Noter

	2017 6 mdr. kr.	2016/17 12 mdr. t.kr.
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	133.327	337
Renteomkostninger i øvrigt	0	150
Andre finansielle omkostninger	705.625	2
	<u>838.952</u>	<u>489</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	73.844	190
Årets regulering af udskudt skat	-118.561	2.254
	<u>-44.717</u>	<u>2.444</u>

4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2017	32.349.583
Afgange	-3.583.952
Kostpris 31. december 2017	<u>28.765.631</u>
Opskrivninger 1. juli 2017	13.525.417
Tilbageførsel af akkumulerede opskrivninger på afhændede aktiver	703.952
Opskrivninger 31. december 2017	<u>14.229.369</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>42.995.000</u>

	2017 kr.	2016/17 t.kr.
5 Anpartskapital		
Anpartskapitalen er fordelt således:		
Anparter, 50 stk. a nom. 1.000,00 kr.	50.000	50
	<u>50.000</u>	<u>50</u>

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 50.000 de seneste 3 år.

6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2017	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	32.091.340	364.863	31.726.477	30.430.651
Skyldig selskabsskat	73.844	0	73.844	0
Deposita	923.582	0	923.582	0
	<u>33.088.766</u>	<u>364.863</u>	<u>32.723.903</u>	<u>30.430.651</u>

Årsregnskab 1. juli - 31. december

Noter

	2017 kr.	2016/17 t.kr.
7 Udskudt skat		
Udskudt skat 1. juli	2.969.113	715
Årets udskudte skat	-118.561	2.254
Udskudt skat 31. december	<u>2.850.552</u>	<u>2.969</u>

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med modervirksomheden, Løvbjerg EjendomsInvest A/S, som er administrationselskab for sambeskatningen. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter, kildeskatter, renter og royalties indenfor sambeskatningen. Sambeskatningsforholdet blev etableret 1. december 2017.

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med Ejerforeningen Ceres Corner - Ceresbyen 3, er der afgivet ejerpantebreve for i alt tkr. 640 i ejendommene Ceresbyen 3A-E, 8000 Aarhus C.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 32.247, er der givet pant i de under aktiver indregnede ejendomme, til en regnskabsmæssig værdi på tkr. 42.995. Som en integreret del af pantebrevene for realkreditbelåningen er særlige krav om realkreditinstituttets godkendelse ved væsentlige ændringer af ejerselskabet af Ceresbyen 3 ApS.

10 Nærtstående parter

Ejerforhold

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

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

Årsregnskab 1. juli - 31. december

Noter

	2017 6 mdr. kr.	2016/17 12 mdr. t.kr.
11 Reguleringer		
Finansielle indtægter	-29.451	-25
Finansielle omkostninger	838.952	489
Skat af årets resultat	73.844	190
Udskudt skat	-118.561	2.254
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-10.246
	<u>764.784</u>	<u>-7.338</u>
12 Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-34.131	-26
Ændring i leverandørgæld m.v.	675.381	102
	<u>641.250</u>	<u>76</u>