

Ceresbyen 3 ApS

Strandkærvej 5, 8700 Horsens

CVR-nr. 37 00 50 10

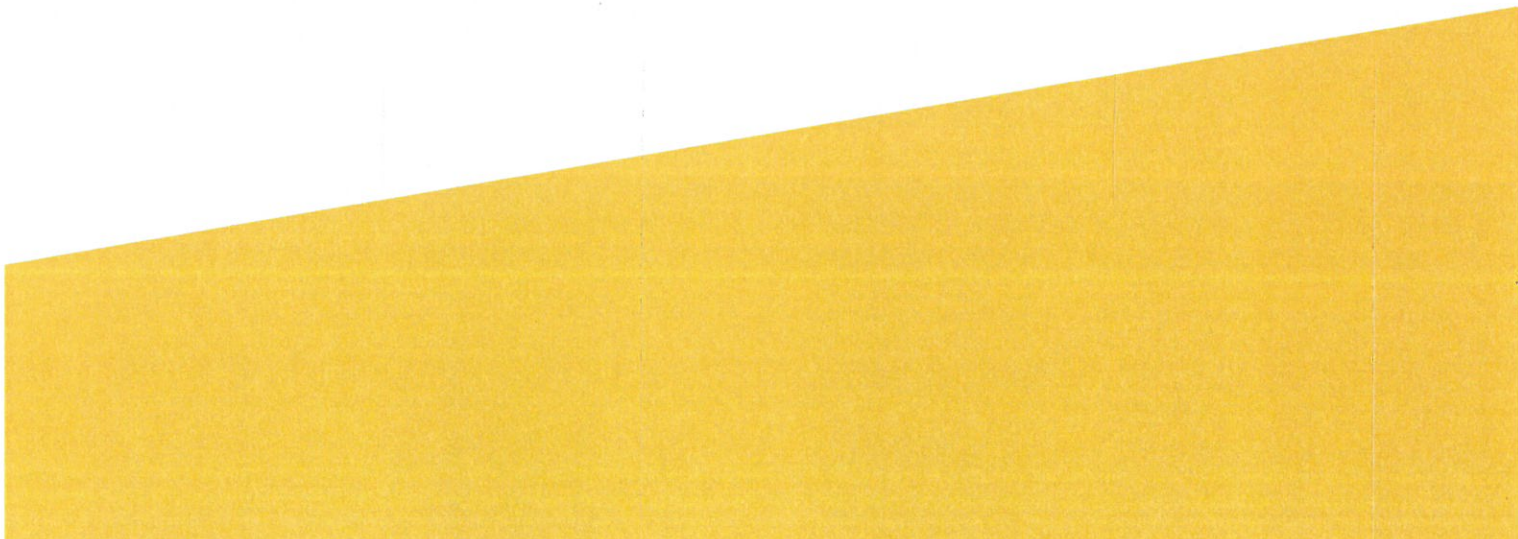
Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

19/3-2019

Dirigent:

[Handwritten signature]



Indhold

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ceresbyen 3 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 27. februar 2019
Direktion:



Palle Jensen

Bestyrelse:



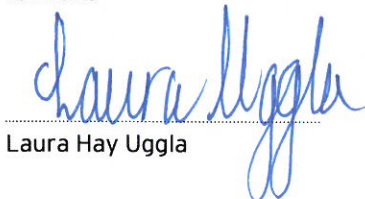
Gert Kristiansen
formand



Flemming Mørk Pedersen



Poul Steffensen



Laura Hay Uggle



Jørgen Lund Rauff
Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ceresbyen 3 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ceresbyen 3 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som 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 27. februar 2019

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28


Jens Møller
Statsaut. revisor
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. januar - 31. december
Telefon	75 64 84 00
Telefax	76 26 16 50
Bestyrelse	Gert Kristiansen, formand Flemming Mørk Pedersen Poul Steffensen Laura Hay Ugglå Jørgen Lund Rauff Pedersen
Direktion	Palle Jensen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens
Bankforbindelse	Danske Bank / Realkredit Danmark Storkunder Ejendomme Lersø Parkallé 100, 2100 København Ø
Advokat	Kromann Reumert Rådhuspladsen 3, 8000 Århus C

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

t.kr.	2018 12 mdr.	2017 6 mdr.	2016 12 mdr.(months)
Hovedtal			
Nettoomsætning	1.785	878	1.753
Bruttoresultat	737	646	11.576
Resultat af ordinær primær drift	737	646	11.576
Resultat før skat	428	-164	11.112
Årets resultat	332	-119	8.668
Anlægsaktiver	42.400	42.995	45.875
Omsætningsaktiver	1.222	10.413	791
Aktiver i alt (balancesum)	43.622	53.408	46.666
Anpartskapital	50	50	50
Egenkapital	7.725	11.393	11.512
Pengestrømme fra driftsaktiviteten	7	479	942
Pengestrømme til investeringsaktiviteten	0	2.880	0
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten	-9.250	6.229	-361
Pengestrøm i alt	-9.243	9.588	581
Foreslået udbetalt udbytte	1.000	4.000	0
Nøgletal			
Sollicitetsgrad	17,7 %	21,3 %	24,7 %
Egenkapitalforrentning	3,5 %	-1,0 %	120,8 %
Resultat pr. anpart i kr. (nom. kr. 1.000)	6.638	-2.371	173.362
Anparternes indre værdi i kr.	15.451	22.787	22.787
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	0	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 Løvbjerg EjendomsInvest A/S.

Efter overdragelsen blev selskabets regnskabsår omlagt, således at dette med virkning fra 31. december 2017 følger kalenderåret.

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

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

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

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

Ved værdiansættelsen pr. 31. december 2018 er der anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 3,53 %. Det gennemsnitlige afkastkrav, pr. 31. december 2017, kunne opgøres til 3,42 %. 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 t.kr. 2.748. Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,25 procentpoint medføre en stigning i markedsværdien af investeringsejendommen på t.kr. 3.160.

Investeringssejendomme	Basis						
Boligudlejning							
Ændring i afkastprocent	0,75	0,50	0,25	-	-0,25	-0,50	-0,75
Afkastprocent	4,28	4,03	3,78	3,53	3,28	3,03	2,78
Ændring i dagsværdi	-7.276	-5.153	-2.748	0	3.160	6.845	11.193
Dagsværdi	35.124	37.247	39.652	42.400	45.560	49.245	53.593
Balancesum	36.346	38.469	40.874	43.622	46.782	50.467	54.815
Egenkapital	2.050	3.706	5.582	7.725	10.190	13.064	16.456
Soliditet	5,6%	9,6%	13,7%	17,7%	21,8%	25,9%	30,0%

Årets resultat udgør et overskud på tkr. 332. Resultatet anses at være tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Forventet udvikling



Ledelsesberetning

Der forventes et positivt resultat i 2019.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	2018 12 mdr. kr.	2017 6 mdr. t.kr.
Nettoomsætning	1.785.342	878
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-595.000	0
Ejendomsomkostninger	-239.577	-158
Andre eksterne omkostninger	-213.858	-74
Bruttoresultat	736.907	646
2 Personaleomkostninger	0	0
Resultat før finansielle poster	736.907	646
Finansielle indtægter	634	29
3 Finansielle omkostninger	-309.054	-839
Resultat før skat	428.487	-164
4 Skat af årets resultat	-96.563	45
Årets resultat	331.924	-119
 Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	1.000.000	4.000
Overført resultat	-668.076	-4.119
	331.924	-119

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	2018 kr.	2017 t.kr.
AKTIVER		
Anlægsaktiver		
5 Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	42.400.000	42.995
	<u>42.400.000</u>	<u>42.995</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>42.400.000</u>	<u>42.995</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	84.884	0
Andre tilgodehavender	27.712	60
	<u>112.596</u>	<u>60</u>
Likvide beholdninger	<u>1.109.798</u>	<u>10.353</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.222.394</u>	<u>10.413</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>43.622.394</u></u>	<u><u>53.408</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	2018 kr.	2017 t.kr.
PASSIVER		
Egenkapital		
6 Anpartskapital	50.000	50
Overført resultat	6.675.423	7.343
Foreslået udbytte	1.000.000	4.000
Egenkapital i alt	7.725.423	11.393
Hensatte forpligtelser		
8 Udskudt skat	2.835.071	2.851
Hensatte forpligtelser i alt	2.835.071	2.851
Gældsforpligtelser		
7 Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	31.369.502	31.726
Skyldig selskabsskat	0	74
Deposita og forudbetalt leje	1.002.366	924
	32.371.868	32.724
Kortfristede gældsforpligtelser		
7 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	362.297	365
Modtagne forudbetalinger fra kunder	13.377	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	128.470	102
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	4.969
Skyldig selskabsskat	73.844	277
Skyldig sambeskatningsbidrag	112.044	0
Anden gæld	0	727
	690.032	6.440
Gældsforpligtelser i alt	33.061.900	39.164
PASSIVER I ALT	43.622.394	53.408

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
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 1. januar 2018	50.000	7.343.499	4.000.000	11.393.499
Overført via resultatdisponering	0	-668.076	1.000.000	331.924
Udloddet udbytte	0	0	-4.000.000	-4.000.000
Egenkapital				
31. december 2018	50.000	6.675.423	1.000.000	7.725.423

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Pengestrømsopgørelse

Note	2018 12 mdr. kr.	2017 6 mdr. t.kr.
Årets resultat	331.924	-119
12 Reguleringer	999.984	765
Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	1.331.908	646
13 Ændring i driftskapital	-739.771	643
Pengestrømme fra primær drift	592.137	1.289
Renteindbetalinger m.v.	634	29
Renteudbetalinger m.v.	-309.055	-839
Betalt selskabsskat	-276.876	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet	6.840	479
Salg af materielle anlægsaktiver	0	2.880
Pengestrømme til investeringsaktivitet	0	2.880
Udbetalt udbytte	-4.000.000	0
Provenue ved optagelse af gæld til realkreditlån	0	32.091
Afdrag på gæld til realkreditlån	-359.541	-22.358
Afdrag på gæld til dattervirksomheder	-4.969.157	-3.467
Ændring i deposita	78.784	-37
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-9.249.914	6.229
Årets pengestrøm	-9.243.074	9.588
Likvider 1. januar	10.352.872	765
Likvider 31. december	1.109.798	10.353

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ceresbyen 3 ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Investeringsejendomme

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægterne indtægtes i takt med lejeperioden.

Ejendomsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administrationen mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

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

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

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Regulering af investeringsejendommens værdi indregnes særskilt i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

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. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nominel værdi.

Pengestrømsopgørelsen

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

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

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

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

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 i kr. (nom. kr. 1.000)	$\frac{\text{Periodens resultat efter skat}}{\text{Antal anparter}}$
Anparternes indre værdi i kr.	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Anpartskapital}}$

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personaleomkostninger

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.

	2018 12 mdr. kr.	2017 6 mdr. t.kr.
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	32.129	133
Andre finansielle omkostninger	276.925	706
	<u>309.054</u>	<u>839</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	112.044	74
Årets regulering af udskudt skat	-15.481	-119
	<u>96.563</u>	<u>-45</u>

5 Materielle anlægsaktiver

kr.

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2018	28.765.631
Kostpris 31. december 2018	28.765.631
Opskrivninger 1. januar 2018	14.229.369
Årets værdiregulering	-595.000
Opskrivninger 31. december 2018	13.634.369
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>42.400.000</u>

	2018 kr.	2017 t.kr.
6 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2018	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	31.731.799	362.297	31.369.502	29.916.482
Deposita og forudbetalt leje	1.002.366	0	1.002.366	0
	<u>32.734.165</u>	<u>362.297</u>	<u>32.371.868</u>	<u>29.916.482</u>

	2018 kr.	2017 t.kr.
8 Udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	2.850.552	2.969
Årets udskudte skat	-15.481	-118
Udskudt skat 31. december	<u>2.835.071</u>	<u>2.851</u>

9 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.

10 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. 31.882 er der givet pant i de under aktiver indregnede ejendomme, til en regnskabsmæssig værdi på tkr. 42.400. Som en integreret del af pante-brevene for realkreditbelåningen er særlige krav om realkreditinstituttets godkendelse ved væsentlige ændringer af ejerselskabet af Ceresbyen 3 ApS.

11 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. januar - 31. december

Noter

	2018 12 mdr. kr.	2017 6 mdr. t.kr.
12 Reguleringer		
Finansielle indtægter	-634	-29
Finansielle omkostninger	309.055	839
Skat af årets resultat	112.044	74
Udskudt skat	-15.481	-119
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	595.000	0
	<u>999.984</u>	<u>765</u>
13 Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-52.865	-34
Ændring i leverandørgæld m.v.	-686.906	677
	<u>-739.771</u>	<u>643</u>