

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Poul Steffensen	NEMID	2020-03-19 15:50 GMT+1
Palle Jensen	NEMID	2020-03-19 16:10 GMT+1
Jørgen Lund Rauff Pedersen	NEMID	2020-03-21 07:48 GMT+1
Gert Kristiansen	NEMID	2020-03-23 12:05 GMT+1
Pseudonym	NEMID	2020-03-23 17:21 GMT+1
Morten Klarskov Larsen	NEMID	2020-03-24 07:28 GMT+1

**This document package contains:**

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
734D70CAA9A04E9C95CE50C53209FF7A

# Ceresbyen 3 ApS

Strandkærvej 5, 8700 Horsens

CVR-nr. 37 00 50 10

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. marts 2020

Dirigent:

.....  
Gert Kristiansen



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
734D70CAA9A04E9C95CE50C53209FF7A

## 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



## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ceresbyen 3 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 24. marts 2020

Direktion:

.....  
Palle Jensen

Bestyrelse:

.....  
Gert Kristiansen  
formand

.....  
Jørgen Lund Rauff  
Pedersen

.....  
Poul Steffensen

.....  
Laura Hay Ugglå



## 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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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.

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 24. marts 2020  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Klarskov Larsen  
statsaut. revisor  
mne32736



## 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 Jørgen Lund Rauff Pedersen Poul Steffensen Laura Hay Uggla
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.	2019 12 mdr.	2018 12 mdr.	2017 6 mdr.	2016 12 mdr.
<b>Hovedtal</b>				
Nettoomsætning	1.807	1.785	878	1.753
Bruttoresultat	1.508	737	646	11.576
Resultat af primær drift	1.508	737	646	11.576
Resultat før skat	1.256	429	-164	11.112
Årets resultat	816	332	-119	8.668
<b>Balance</b>				
Anlægsaktiver	42.400	42.400	42.995	45.875
Omsætningsaktiver	738	1.223	10.413	791
Aktiver i alt (balancesum)	43.138	43.623	53.408	46.666
Anpartskapital	50	50	50	50
Egenkapital	7.541	7.725	11.393	11.512
<b>Pengestrømme</b>				
Pengestrømme fra driftsaktiviteten	1.062	7	479	942
Pengestrømme til investeringsaktiviteten	0	0	2.880	0
Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten	-1.451	-9.250	6.229	-361
Pengestrøm i alt	-389	-9.243	9.588	581
<b>Andre oplysninger</b>				
Foreslået udbetalt udbytte	500	1.000	4.000	0
<b>Nøgletal</b>				
Soliditetsgrad	17,5 %	17,7 %	21,3 %	24,7 %
Egenkapitalforrentning	10,7 %	3,5 %	-1,0 %	120,8 %
Resultat pr. anpart i kr. (nom. kr. 1.000)	16.318	6.638	-2.371	173.362
Anparternes indre værdi i kr.	15.083	15.451	22.787	22.787





## 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

Selskabets investeringsejendomme blev i 2018 vurderet af Colliers International. Efterfølgende blev der, med udgangspunkt i selskabets sædvanlige regnskabspraksis for værdiansættelsen af selskabets ejendomme, foretaget en omregning af værdien til en aktuel afkastsats.

Værdiansættelsen ultimo 2019 er ligeledes foretaget på baggrund af førnævnte vurdering og efterfølgende omregning.

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 2019.

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 2019 er der anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 3,53 %. Det gennemsnitlige afkastkrav, pr. 31. december 2018, var ligeledes opgjort til 3,53 %. 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 dagsværdi falde med tkr. 2.788. Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,25 procentpoint medføre en stigning i dagsværdien af investeringsejendommen på tkr. 3.112.

Årets resultat udgør et overskud på tkr. 816. Resultatet anses at være tilfredsstillende.

Investeringsejendomme Boligudlejning	Basis							
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	-7.310	-5.189	-2.788	0	3.112	6.792	11.134	
Dagsværdi	35.090	37.211	39.612	42.400	45.512	49.192	53.534	
Balancesum	35.828	37.949	40.350	43.138	46.250	49.930	54.272	
Egenkapital	1.839	3.494	5.366	7.541	9.968	12.839	16.226	
Soliditet	5,1%	9,2%	13,3%	17,5%	21,6%	25,7%	29,9%	



## Ledelsesberetning

### 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 2020.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	2019 kr.	2018 t.kr.
Nettoomsætning	1.807.421	1.785
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-595
Ejendomsomkostninger	-191.504	-240
Andre eksterne omkostninger	-107.563	-213
Bruttoresultat	1.508.354	737
2 Personalemkostninger	0	0
Resultat før finansielle poster	1.508.354	737
Finansielle indtægter	100	1
3 Finansielle omkostninger	-252.627	-309
Resultat før skat	1.255.827	429
4 Skat af årets resultat	-439.952	-97
Årets resultat	815.875	332
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	500.000	1.000
Overført resultat	315.875	-668
	815.875	332



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	2019 kr.	2018 t.kr.
AKTIVER		
Anlægsaktiver		
5 Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	42.400.000	42.400
	<u>42.400.000</u>	<u>42.400</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>42.400.000</u>	<u>42.400</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	85
Andre tilgodehavender	17.200	28
	<u>17.200</u>	<u>113</u>
Likvide beholdninger	<u>720.392</u>	<u>1.110</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>737.592</u>	<u>1.223</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>43.137.592</u></u>	<u><u>43.623</u></u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	2019 kr.	2018 t.kr.
<b>PASSIVER</b>		
Egenkapital		
6	50.000	50
	6.991.298	6.675
	500.000	1.000
	<u>7.541.298</u>	<u>7.725</u>
Egenkapital i alt		
	<u>7.541.298</u>	<u>7.725</u>
7	2.996.195	2.835
	<u>2.996.195</u>	<u>2.835</u>
Hensatte forpligtelser i alt		
	<u>2.996.195</u>	<u>2.835</u>
Gældsforpligtelser		
8		
	31.012.143	31.370
	908.178	1.002
	<u>31.920.321</u>	<u>32.372</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
8	362.680	362
	0	13
	38.270	130
	0	74
	278.828	112
	<u>679.778</u>	<u>691</u>
Gældsforpligtelser i alt		
	<u>32.600.099</u>	<u>33.063</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		
	<u>43.137.592</u>	<u>43.623</u>

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



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
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 1. januar 2019	50.000	6.675.423	1.000.000	7.725.423
Overført via resultatdisponering	0	315.875	500.000	815.875
Udloddet udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Egenkapital 31. december 2019	50.000	6.991.298	500.000	7.541.298



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Pengestrømsopgørelse

Note	2019 kr.	2018 t.kr.
Årets resultat	815.875	332
11 Reguleringer	692.479	1.000
Pengestrømme fra primær drift før ændring i driftskapital	1.508.354	1.332
12 Ændring i driftskapital	-8.180	-740
Pengestrømme fra primær drift	1.500.174	592
Renteindbetalinger m.v.	100	1
Renteudbetalinger m.v.	-252.627	-309
Betalt selskabsskat	-185.888	-277
Pengestrømme fra driftsaktivitet	1.061.759	7
Udbetalt udbytte	-1.000.000	-4.000
Afdrag på gæld til realkreditlån	-356.976	-360
Afdrag på gæld til tilknyttet selskab	0	-4.969
Ændring i deposita	-94.189	79
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-1.451.165	-9.250
Årets pengestrøm	-389.406	-9.243
Likvider 1. januar	1.109.798	10.353
Likvider 31. december	720.392	1.110



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ceresbyen 3 ApS for 2019 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.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægterne indtægtføres i takt med lejeperioden.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### 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 administrationsselskabet.





## 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.

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

Regulering af investeringsejendommens værdi indregnes særskilt i resultatopgørelsen.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

## Periodeafgrænsningsposter

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

## Egenkapital

## Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Selskabsskat

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

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 poster, hvor midlertidige forskelle 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.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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 materielle anlægsaktiver.

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.

##### Nøgletal

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

Resultat af primær drift	Resultat før finansielle poster reguleret for andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Resultat pr. anpart i kr. (nom. kr. 1.000)	$\frac{\text{Periodens resultat efter skat}}{\text{Antal anparters}}$
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.

	2019 kr.	2018 t.kr.
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	32
Andre finansielle omkostninger	252.627	277
	<u>252.627</u>	<u>309</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	278.828	112
Årets regulering af udskudt skat	161.124	-15
	<u>439.952</u>	<u>97</u>

#### 5 Materielle anlægsaktiver

kr.

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2019	28.765.631
Kostpris 31. december 2019	28.765.631
Opskrivninger 1. januar 2019	13.634.369
Opskrivninger 31. december 2019	13.634.369
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>42.400.000</u>

	2019 kr.	2018 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 4 år.

#### 7 Udskudt skat

Udskudt skat 1. januar	2.835.071	2.851
Årets udskudte skat	161.124	-16
Udskudt skat 31. december	<u>2.996.195</u>	<u>2.835</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2019	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	31.374.823	362.680	31.012.143	29.557.589
Deposita og forudbetalt leje	908.178	0	908.178	0
	<u>32.283.001</u>	<u>362.680</u>	<u>31.920.321</u>	<u>29.557.589</u>

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med modervirksomheden, Løvsbjerg 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 ejerpantebrev for i alt tkr. 640 i ejendommene Ceresbyen 3A-E, 8000 Aarhus C.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 31.520 er der givet pant i de under aktiver indregnede ejendomme, til en regnskabsmæssig værdi på tkr. 42.400. Som en integreret del af pantebrevene for realkreditbelåningen er særlige krav om realkreditinstituttets godkendelse ved væsentlige ændringer af ejerselskabet af Ceresbyen 3 ApS.

	2019 kr.	2018 t.kr.
11 Reguleringer		
Finansielle indtægter	-100	-1
Finansielle omkostninger	252.627	309
Skat af årets resultat	278.828	112
Udskudt skat	161.124	-15
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	595
	<u>692.479</u>	<u>1.000</u>
12 Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	95.397	-53
Ændring i leverandørgæld m.v.	-103.577	-687
	<u>-8.180</u>	<u>-740</u>

