

# LUDANICA HOLDING ApS

Industrivej 6  
8660 Skanderborg

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

21/02/2017

Kim Andersen  
Dirigent

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	LUDANICA HOLDING ApS Industrivej 6 8660 Skanderborg  e-mailadresse: ka@ludanica.com  CVR-nr: 10135427 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit Bank
<b>Revisor</b>	REALVISION - REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB Frederiksgade 76, 1 8000 Aarhus C DK Danmark CVR-nr: 18216833 P-enhed: 1004860059

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten 2016 for Ludanica Holding ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 17/02/2017

**Direktion**

Kim Andersen

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i LUDANICA HOLDING ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for LUDANICA HOLDING ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 4 og ledelsesberetningens afsnit om "Usikkerhed ved indregning og måling". Det fremgår heraf, at der er usikkerhed forbundet med måling af tilgodehavende hos associeret virksomhed kr. 3.875.565. Ledelsen vurderer, at målingen er forsvarlig, men på grund af ejendomsmarkedets og de finansieringsmæssige svære vilkår udtrykker ledelsen usikkerhed vedrørende værdiansættelsen.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskabet

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:

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 konklusioner 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 blandt andet 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.

Aarhus, 17/02/2017

Per Plejdrup  
registreret revisor  
REALVISION - REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR: 18216833

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investeringsvirksomhed.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der udtrykkes usikkerhed vedrørende måling af tilgodehavender kr. 3.875.565 anført under aktivposten "Tilgodehavender hos associerede virksomheder".

Ledelsen vurderer, at målingen er forsvarlig, men på grund af ejendomsmarkedets og de finansieringsmæssige svære vilkår udtrykkes der usikkerhed vedrørende værdiansættelsen.

## Udvikling og forventninger

Årets nettoresultat er et overskud på kr. 5,6 mio., der betegnes som tilfredsstillende.

Det er ledelsens forventning, at selskabets aktiviteter samt driftsudvikling og forbedrede finansielle forhold i datterselskaber vil medføre et forbedret resultat og egenkapital i 2017.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder, der væsentlig kan forrykke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måling sker som beskrevet nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancetids-punktet.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes såfremt de vedrører regnskabsåret eller tidligere.

For væsentlige regnskabsposter er anvendt følgende indregningsmetoder og målegrundlag.

## Indtægtskriterium

Kriteriet for indtægtsførelse er leveringstidspunktet for selskabets ydelser.

## Periodeafgrænsning

Der foretages periodeafgrænsning af væsentlige omkostninger og renter.

## Afskrivninger

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers brugstider,

## Skat

I resultatopgørelsen er udgiftsført aktuel skat af årets skattepligtige indkomst samt regulering af den udskudte skatteforpligtelse.

**Investeringsjendomme** måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabets ledelse fastsætter dagsværdien ud fra en afkastbaseret model samt erfaringer fra markedet.

Den afkastbaserede model, der har været anvendt gennem flere år, tager udgangspunkt i realiserede tal og har følgende hovedelementer:

1. Årlige lejeindtægter
2. – Driftsomkostninger
3. – Vedligeholdelse
4. – Administration
5. +/- regulering for usædvanlige forhold

= nettoresultat  
/ afkast procent  
6. + forudbetalinger  
= Dagsværdi

1. Årlige lejeindtægter  
Der tages udgangspunkt i realiserede indtægter. Der reguleres til markedsleje efter forsigtigt princip.
2. Driftsomkostninger  
Driftsomkostninger omfatter ejendomsskat, afgift, el og renholdelse mv.
3. Vedligeholdelse  
Omfatter såvel ind- som udvendig vedligeholdelse. For de ejendomme der er omfattet af boligreguleringsloven hensættes det lovpligtige bidrag.
4. Administration  
Der afsættes 4 % af lejeindtægten til administration.
5. Afkastprocent  
Afkastprocenten fastsættes individuelt for hver ejendom af selskabets ledelse, ud fra erfaringer, ejendomstype og beliggenhed.

Der er anvendt følgende afkast intervaller i 2016:

	Andel af portefølje	Gennem- snitlig afkast
Afkastprocent mellem 3,5 % og 4 % .....	97,1 %	3,7 %
Afkastprocent mellem 4 % og 4,5 % .....	2,9 %	4,3 %
I alt .....	<b>100,00%</b>	<b>3,7 %</b>

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede og i associerede virksomheder måles til indre værdi i henhold til disse virksomheders årsregnskaber pr. 31. december 2016.

Andre værdipapirer, der omfatter pante- og gældsbevillingsgodehavender, der af ledelsen forventes beholdt til udløb, måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

Måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi med fradrag af forventede og konstaterede tab.

### Selskabsskat og udskudt skat

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 a conto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den

planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser indenfor samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme indregnes til amortiseret kostpris hvilket svarer til nominel værdi.

Øvrige finansielle forpligtelser som omfatter leverandørgæld m.v. indregnes amortiseret kostpris hvilket svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>651.177</b>	<b>844.033</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-300.000	0
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>351.177</b>	<b>844.033</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		1.700.000	-270.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....		1.024	385.584
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....		4.373.997	7.222.096
Andre finansielle indtægter .....		1.264.378	1.289.533
Nedskrivning af finansielle aktiver .....		-859.100	-659.249
Øvrige finansielle omkostninger .....		-613.883	-876.870
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>6.217.593</b>	<b>7.936.027</b>
Skat af årets resultat .....		-579.940	40.570
<b>Årets resultat</b> .....		<b>5.637.653</b>	<b>7.976.597</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		100.000	100.000
Overført resultat .....		5.537.653	7.876.597
<b>I alt</b> .....		<b>5.637.653</b>	<b>7.976.597</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme .....		19.000.000	17.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>19.000.000</b>	<b>17.600.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		19.031.699	14.647.724
Kapitalandele i associerede virksomheder .....			0
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		20.531.708	9.376.101
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>39.563.407</b>	<b>24.023.825</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>58.563.407</b>	<b>41.623.825</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		3.078.058	13.880.850
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....		4.057.615	5.385.532
Udsudte skatteaktiver .....		0	109.840
Andre tilgodehavender .....		418.432	54.921
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>7.554.105</b>	<b>19.431.143</b>
Likvide beholdninger .....		28.304	86.779
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>7.582.409</b>	<b>19.517.922</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>66.145.816</b>	<b>61.141.747</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		1.500.000	1.500.000
Overført resultat .....		44.894.450	39.356.797
Forslag til udbytte .....		100.000	100.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>46.494.450</b>	<b>40.956.797</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		422.514	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>422.514</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		11.624.592	10.205.502
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>11.624.592</b>	<b>10.205.502</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		146.060	194.123
Gæld til banker .....		3.094.852	4.624.116
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		75.000	223.409
Skyldig selskabsskat .....		47.586	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		0	1.218.395
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		3.851.292	3.329.935
Deposita .....		389.470	389.470
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.604.260</b>	<b>9.979.448</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>19.228.852</b>	<b>20.184.950</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>66.145.816</b>	<b>61.141.747</b>

# Noter

## 1. Finansielle anlægsaktiver i alt

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ludanica A/S, Skanderborg	100%	19.031.699	4.168.714

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
DAINS ApS, Skanderborg	50%	-5.107.973	-317.337

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	11.770.652	146.060	11.624.592	11.037.259
	<b>11.770.652</b>	<b>146.060</b>	<b>11.624.592</b>	<b>11.037.259</b>

## 3. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Der udtrykkes usikkerhed vedrørende måling af tilgodehavender kr. 3.875.565 anført under aktivposten "Tilgodehavender hos associerede virksomheder".

Ledelsen vurderer, at målingen er forsvarlig, men på grund af ejendomsmarkedets og de finansieringsmæssigt svære vilkår udtrykkes der usikkerhed vedrørende værdiansættelsen.

## 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomheden Ludanica A/S. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med dattervirksomheden for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for udbytteskat.

## 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillet realkreditinstitutter:

Pant i investeringsejendomme med regnskabsmæssig værdi på kr. 18.450.000.

Sikkerhedsstillet Jyske Bank:

Ejerpantebrev nominel kr. 3.500.000 i investeringsejendom med regnskabsmæssig værdi på kr. 18.450.000.

Pantebreve nominel kr. 6.573.414 med regnskabsmæssig værdi på 3.401.388 indregnet under "Andre værdipapirer"

## 6. Oplysning om ejerskab

### Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende kapitalejer med mere end 5% af selskabskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Kim Andersen, Kunneruphøj 9, 8361 Hasselager