

LUDANICA HOLDING ApS

Industrivej 6
8660 Skanderborg

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

12/03/2018

Kim Andersen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	LUDANICA HOLDING ApS Industrivej 6 8660 Skanderborg e-mailadresse: ka@ludanica.com CVR-nr: 10135427 Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017
Bankforbindelse	Nykredit Bank
Revisor	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 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 11/03/2018

Direktion

Kim Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i LUDANICA HOLDING ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for LUDANICA HOLDING ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 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". 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.

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, 11/03/2018

Peter Holbech Andersen , mne16826
Registreret revisor
REALVISION - REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR: 18216833

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investeringsvirksomhed.

Udvikling og forventninger

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

Det er ledelsens forventning at selskabets positive udvikling vil fortsætte og der forventes overskud igen i 2018.

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. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som tidligere år.

Generelt om indregning og måling

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.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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 2017:

	Andel af portefølje	Gennem- snitlig afkast
Afkastprocent mellem 3,5 % og 4 %	97,1 %	3,8 %
Afkastprocent mellem 7% og 7,5%	2,9 %	7,4 %
I alt	100,0%	3,9 %

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede og i associerede virksomheder måles til indre værdi i henhold til seneste årsregnskaber.

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

Tilgodehavender

Måles til amortiseret kostpris svarende til nominel 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 nettorealisationsevnen.

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 %.

Udbytte

Ledelsens eventuelle forslag til udbytte indregnes under egenkapitalen.

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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttoresultat		610.759	651.177
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-300.000
Resultat af ordinær primær drift		610.759	351.177
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		6.747.026	4.383.975
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	-9.978
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-2.086.502	1.700.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		0	1.024
Andre finansielle indtægter		1.770.476	1.264.378
Nedskrivning af finansielle aktiver		0	-859.100
Øvrige finansielle omkostninger		-371.557	-613.883
Ordinært resultat før skat		6.670.202	6.217.593
Skat af årets resultat	1	-11.644	-579.940
Årets resultat		6.658.558	5.637.653
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		120.000	100.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		6.747.026	4.383.975
Overført resultat		-208.468	1.153.678
I alt		6.658.558	5.637.653

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme		17.000.000	19.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt		17.000.000	19.000.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		30.278.724	19.031.699
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.000.000	15.000.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		7.147.776	5.531.708
Finansielle anlægsaktiver i alt	2	46.426.500	39.563.407
Anlægsaktiver i alt		63.426.500	58.563.407
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		71.100	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.510.544	3.078.058
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	4.057.615
Udskudte skatteaktiver		35.718	0
Andre tilgodehavender		910.001	418.432
Periodeafgrænsningsposter		5.416	0
Tilgodehavender i alt		5.532.779	7.554.105
Likvide beholdninger		962	28.304
Omsætningsaktiver i alt		5.533.741	7.582.409
Aktiver i alt		68.960.241	66.145.816

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		1.500.000	1.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .		20.061.922	13.314.896
Overført resultat		31.371.086	31.579.554
Forslag til udbytte		120.000	100.000
Egenkapital i alt		53.053.008	46.494.450
Hensættelse til udskudt skat		0	422.514
Hensatte forpligtelser i alt		0	422.514
Gæld til realkreditinstitutter		11.468.681	11.624.592
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	11.468.681	11.624.592
Gæld til realkreditinstitutter		152.000	146.060
Gæld til banker		0	3.094.852
Modtagne forudbetalinger fra kunder		71.100	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		76.104	75.000
Skyldig selskabsskat		1.292.576	47.586
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.422.962	3.851.292
Deposita		423.810	389.470
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.438.552	7.604.260
Gældsforpligtelser i alt		15.907.233	19.228.852
Passiver i alt		68.960.241	66.145.816

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	1.500.000	13.314.896	31.579.554	100.000	46.494.450
Betalt udbytte				-100.000	-100.000
Årets resultat		6.747.026	-208.468	120.000	6.658.558
Egenkapital, ultimo	1.500.000	20.061.922	31.371.086	120.000	53.053.008

Noter

1. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016 kr.
Aktuel skat	455.012	47.586
Ændring af udskudt skat	-458.232	523.354
Regulering vedrørende tidligere år	14.864	0
	11.644	579.940

2. Finansielle anlægsaktiver i alt

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ludanica A/S, Skanderborg	100%	27.289.423	8.257.724

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
DAINS ApS, Skanderborg	50%	5.978.604	2.086.577

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	11.620.681	152.000	11.468.681	10.820.000
	11.620.681	152.000	11.468.681	10.820.000

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for datterselskabet Ludanica A/S mellemværende med pengeinstitut.

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomheden Ludanica A/S. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med datterselskab for danske kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen inden for sambeskatningskredsen. Skyldige kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør t.kr. 1.293 pr. 31. december 2017. Eventuel senere korrektion af kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillet realkreditinstitutter:

Pant i investeringsejendomme med regnskabsmæssig værdi på t.kr. 17.000.

Sikkerhedsstillet pengeinstitut:

Ejerpantebrev t.kr. 3.054 med pant i investeringsejendom med regnskabsmæssig værdi på t.kr. 16.500.