
LDI Ejendomme A/S

Midtergade 28, 1, 9370 Hals

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 31 63 06 49

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling
den 3/5 2016

Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Pengestrømsopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14
Noter til pengestrømsopgørelse	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for LDI Ejendomme A/S.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

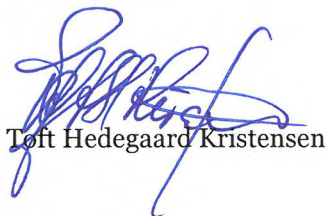
Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

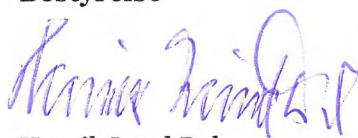
Hals, den 30. maj 2016

Direktion

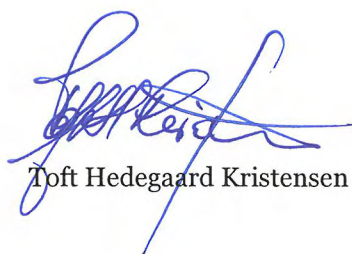


Toft Hedegaard Kristensen

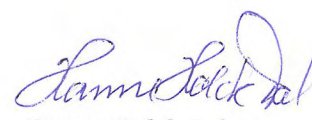
Bestyrelse



Henrik Lund Dal
(formand)



Toft Hedegaard Kristensen



Hanne Holck Dal

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i LDI Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for LDI Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

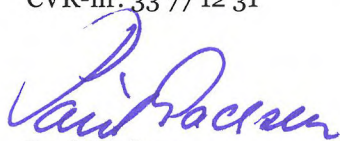
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 30. maj 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31



Poul Madsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	LDI Ejendomme A/S Midtergade 28, 1. 9370 Hals
	Telefon: 9875 0079
	CVR-nr: 31 63 06 49
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
	Hjemstedskommune: Ålborg
Direktion	Toft Hedegaard Kristensen
Bestyrelse	Henrik Lund Dal Toft Hedegaard Kristensen Hanne Holck Dal
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at drive handel, investering og udlejning af fast ejendom samt anden dermed efter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed.

Udvikling i regnskabsåret

Værdiansættelsen af selskabets ejendomme er foretaget ud fra selskabets vurdering af markedsvilkårene for selskabets ejendomme.

Erhvervsejendomme er værdiansat med udgangspunkt i en forrentningsprocent på 11,7 % under hensyntagen til, at den nuværende lejekontrakt er opsagt til udløb pr. 31. august 2018. Boligejendomme er værdiansat med udgangspunkt i en forrentningsprocent på 4,9 %.

Årets resultat udviser et overskud på DKK 3.445.607. Egenkapitalen udgør efter værdiregulering af finansielle instrumenter DKK 19.004.421.

Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Den forventede udvikling

Selskabets ledelse forventer marginalt stigende resultater i 2016.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for LDI Ejendomme A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder nedskrivninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter og realiserede og urealiserede kursreguleringer på værdipapirer.

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med moderselskabet og andre koncernselskaber.

Heluda Invest A/S er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Den aktuelle skat beregnes med den for året gældende skattesats.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er medtaget i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til markedsværdi baseret på en individuel vurdering af de enkelte ejendomme.

Reguleringer til markedsværdi føres i resultatopgørelsen under posten "værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af måling til markedsværdi foretages ikke afskrivning på investeringsejendomme.

Regnskabspraksis

Skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indregnes under andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015	2014
		DKK	DKK
Nettoomsætning		9.982.008	9.790.358
Eksterne omkostninger		-1.546.168	-1.537.892
Resultat før finansielle poster		8.435.840	8.252.466
Finansielle indtægter		576.965	525.378
Finansielle omkostninger		-4.359.683	-5.098.062
Resultat før skat		4.653.122	3.679.782
Skat af årets resultat	1	-1.207.515	-582.401
Årets resultat		3.445.607	3.097.381

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		3.445.607	3.097.381
		3.445.607	3.097.381

Balance 31. december

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Ejendomme	2	126.589.696	126.589.696
Materielle anlægsaktiver		126.589.696	126.589.696
Anlægsaktiver		126.589.696	126.589.696
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		7.985.568	7.841.791
Øvrige tilgodehavender		70.636	46.138
Tilgodehavender		8.056.204	7.887.929
Likvide beholdninger		1.112	1.502
Omsætningsaktiver		8.057.316	7.889.431
Aktiver		134.647.012	134.479.127

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		10.000.000	10.000.000
Overført resultat		13.592.090	10.146.483
Værdi af sikringsinstrumenter		-4.587.669	-5.913.934
Egenkapital		19.004.421	14.232.549
Hensættelse til udskudt skat		2.503.180	1.295.664
Hensatte forpligtelser		2.503.180	1.295.664
Depositum og forudbetalt leje		6.239.932	6.203.235
Bankgæld	3	10.649.997	12.743.331
Prioritetsgæld	3	86.651.896	87.846.874
Værdi af renteswaps		4.587.669	5.913.934
Langfristede gældsforpligtelser		108.129.494	112.707.374
Bankgæld	3	3.171.229	4.535.964
Prioritetsgæld	3	1.056.730	1.045.612
Anden gæld		781.959	661.964
Kortfristede gældsforpligtelser		5.009.918	6.243.540
Gældsforpligtelser		113.139.412	118.950.914
Passiver		134.647.012	134.479.127
Andre forpligtelser	4		
Medarbejderforhold	5		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Værdi af sikrings- instrumenter	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar 2015	10.000.000	10.146.483	-5.913.934	14.232.549
Regulering, finansielle instrumenter			1.326.265	1.326.265
Årets resultat		3.445.607		3.445.607
Egenkapital 31. december 2015	10.000.000	13.592.090	-4.587.669	19.004.421

Selskabskapitalen består af aktier a nominelt DKK 1.000 eller multipla heraf. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder. Størrelsen af selskabskapitalen er uforandret de seneste 5 år.

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Værdi af sikrings- instrumenter	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar 2014	10.000.000	7.049.102	-4.721.528	12.327.574
Regulering, finansielle instrumenter			-1.192.406	-1.192.406
Årets resultat		3.097.381		3.097.381
Egenkapital 31. december 2014	10.000.000	10.146.483	-5.913.934	14.232.549

Pengestrømsopgørelse

	Note	2015	2014
		DKK	DKK
Årets resultat		3.445.607	3.097.381
Reguleringer	1	4.990.233	5.155.085
Ændring i andre tilgodehavender		-24.498	-7.073
Ændring i anden gæld		119.995	244.206
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		8.531.337	8.489.599
Renteindbetalinger og lignende		576.965	525.378
Renteudbetalinger og lignende		-4.359.683	-5.098.062
Pengestrømme fra ordinær drift		4.748.619	3.916.915
Betalt selskabsskat		0	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet		4.748.619	3.916.915
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-1.183.860	-1.039.514
Forøgelse af tilgodehavende hos moderselskab		-143.777	-222.254
Forøgelse af deposita mv.		36.697	43.931
Indfrielse af gæld til kreditinstitutter		-3.458.069	-2.700.368
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-4.749.009	-3.918.205
Ændring i likvider		-390	-1.290
Likvider 1. januar		1.502	2.792
Likvider 31. december		1.112	1.502
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		1.112	1.502
Likvider 31. december		1.112	1.502

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	<u>1.207.515</u>	<u>582.401</u>
Årets skat i alt	<u>1.207.515</u>	<u>582.401</u>
2 Ejendomme		
Kostpris 1. januar	<u>126.589.696</u>	<u>126.589.696</u>
Kostpris 31. december	<u>126.589.696</u>	<u>126.589.696</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>126.589.696</u>	<u>126.589.696</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober	<u>113.900.000</u>	<u>113.900.000</u>
3 Prioritetsgæld og bankgæld	<u>Prioritetsgæld</u>	<u>Bankgæld</u>
	DKK	DKK
Forfald 1-5 år	9.983.618	5.500.000
Forfald efter 5 år	<u>76.668.278</u>	<u>5.149.997</u>
Langfristede gældsforpligtelser	86.651.896	10.649.997
Forfald under 1 år	<u>1.056.730</u>	<u>3.171.229</u>
I alt	<u>87.708.626</u>	<u>13.821.226</u>

4 Andre forpligtelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve på i alt DKK 50.000.000. Ejerpantebrevene ligger endvidere til sikkerhed for bankgæld i et andet koncernselskab. Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring over for dette selskabs bankgæld.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning, og de sambeskattede selskaber hæfter solidarisk for skyldig selskabsskat. Der påhviler ikke de sambeskattede selskaber skyldig selskabsskat. Selskaberne hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter, i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat.

Noter til årsrapporten

5 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansatte i regnskabsperioden, og der er ikke udbetalt vederlag til direktionen.

Noter til pengestrømsopgørelsen

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
1 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-576.965	-525.378
Finansielle omkostninger	4.359.683	5.098.062
Skat af årets resultat	1.207.515	582.401
	<u>4.990.233</u>	<u>5.155.085</u>