

LUDANICA A/S

Industrivej 6
8660 Skanderborg

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

08/03/2018

Kim Andersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

LUDANICA A/S

Industrivej 6

8660 Skanderborg

e-mailadresse: kontakt@ludanica.com

CVR-nr: 32264263

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Bankforbindelse

Nykredit

Revisor

REALVISION - REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Frederiksgade 76, 1

8000 Aarhus C

DK Danmark

CVR-nr: 18216833

P-enhed: 1004860059

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 for Ludanica A/S. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi 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 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 07/03/2018

Direktion

Kim Andersen

Bestyrelse

Kim Andersen

Ole Videbæk

Bent Skovfoged Olsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i LUDANICA A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for LUDANICA A/S 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.

Peter Holbech Andersen, 07/03/2018

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

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er drift af udlejningsejendomme.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomisk udvikling

Selskabet har realiseret et overskud på 8.257 t.kr. i 2017 og egenkapitalen udgør 27.289 t.kr. Der er gennemført store investeringer i såvel eksisterende som nye ejendomme og på baggrund heraf forventer ledelsen en betydelig vækst i huslejeindtægter i 2018 og 2019.

Begivenheder efter status

Der er ikke indtruffet begivenheder efter status der kan påvirke vurderingen af selskabets stilling.

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter og udgifter i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 i de følgende afsnit nedenfor.

Visse finansielle aktiver og gældforpligtelser måles efterfølgende til (amortiseret) kostpris.

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

Resultatopgørelse

Indtægtskriterier

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med indgåede lejekontrakter.

Huslejeindtægter indregnes ekskl. moms og afgifter.

Skatter, herunder udskudt skat

I skat af årets resultat er indregnet regulering af udskudt skat samt skat af selskabets skattepligtige indkomst for året.

Selskabets skattepligtige indkomst er fremkommet ved at korrigere det regnskabsmæssige resultat for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster. Skat er beregnet heraf med en anvendt skatteprocent på 22.

Udskudt skat fremkommer som 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver på balancetidspunktet.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

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 6% og 7%	25,00%	6,45%
Afkastprocent mellem 5% og 6%	43,04%	5,54%
Afkastprocent mellem 4% og 5%	24,53%	4,39%
Afkastprocent under 4%	7,43%	3,22%
I alt	100,00%	5,20%

6. Forudbetalinger

Forudbetalinger omfatter depositum samt forudbetalt husleje.

Projektejendomme

Projektejendomme omfatter grunde og bygninger der er anskaffet med henblik på udvikling/bebyggelse og senere videresalg. Projektejendomme måles til kostpris eller genindvindingsværdi såfremt denne er lavere. Projektejendomme klassificeres som anlægsaktiver indtil der er indgået bindende aftaler om salg.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til indre værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte debitorer.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Udbytte

Ledelsens forslag til udbytte indregnes under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

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

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttoresultat		3.931.148	4.217.753
Personaleomkostninger	1	-890.031	-889.881
Resultat af ordinær primær drift		3.041.117	3.327.872
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		5.541.443	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.029.200	1.711.000
Andre finansielle indtægter		110.484	1.528.980
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-540.349	-647.439
Andre finansielle omkostninger		-1.107.950	-996.166
Ordinært resultat før skat		9.073.945	4.924.247
Skat af årets resultat	2	-816.221	-755.533
Årets resultat		8.257.724	4.168.714
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		2.141.444	0
Overført resultat		6.116.280	4.168.714
I alt		8.257.724	4.168.714

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme		87.300.000	81.600.000
Andre investeringsaktiver		6.491.700	5.933.700
Materielle anlægsaktiver i alt	3	93.791.700	87.533.700
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.341.443	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	4	2.341.443	0
Anlægsaktiver i alt		96.133.143	87.533.700
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		593.738	626.575
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.877.750	0
Andre tilgodehavender		93.942	0
Periodeafgrænsningsposter		56.000	48.000
Tilgodehavender i alt		3.621.430	674.575
Likvide beholdninger		4.414	16.165
Omsætningsaktiver i alt		3.625.844	690.740
Aktiver i alt		99.758.987	88.224.440

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		501.000	501.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .		2.141.443	0
Overført resultat		24.646.979	18.530.699
Egenkapital i alt		27.289.422	19.031.699
Hensættelse til udskudt skat		4.949.000	4.519.000
Hensatte forpligtelser i alt		4.949.000	4.519.000
Gæld til realkreditinstitutter		48.176.304	42.044.431
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.000.000	15.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	57.176.304	57.044.431
Gæld til realkreditinstitutter		1.568.000	1.244.999
Gæld til banker		3.501.969	308.097
Modtagne forudbetalinger fra kunder		374.807	378.040
Leverandører af varer og tjenesteydelser		629.243	76.364
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.002.795	3.078.058
Skyldig selskabsskat		366.221	388.894
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		515.566	451.908
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	365.000
Deposita		1.385.660	1.337.950
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		10.344.261	7.629.310
Gældsforpligtelser i alt		67.520.565	64.673.741
Passiver i alt		99.758.987	88.224.440

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

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	501.000	0	18.530.698	19.031.698
Årets resultat		2.141.443	6.116.281	8.257.724
Egenkapital, ultimo	501.000	2.141.443	24.646.979	27.289.422

Noter

1. Personaleomkostninger

	2017 kr.	2016 kr.
Løn og gager	657.250	615.000
Pensionsbidrag	108.000	108.000
Andre omkostninger til social sikring mv.	124.781	166.881
	890.031	889.881

Antal ansatte har udgjort 2 i regnskabsåret mod 2 sidste år.

2. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016 kr.
Aktuel skat	386.221	388.894
Ændring af udskudt skat	430.000	377.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	-10.361
	816.221	755.533

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings-ejendomme kr.	Andre investeringsaktiver (projektejendomme) kr.
Kostpris primo	60.160.139	6.233.700
Tilgang	3.535.800	1.550.000
Afgang	0	-992.000
Kostpris ultimo	63.695.939	6.791.700
Opskrivninger primo	21.439.861	-300.000
Årets opskrivning	2.164.200	0
Opskrivninger ultimo	23.604.061	-300.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	87.300.000	6.491.700

4. Finansielle anlægsaktiver i alt

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
KD Projekt ApS, Skanderborg	50%	4.682.887	4.282.887

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	49.744.304	1.568.000	48.176.304	41.556.000
Tilknyttede virksomheder	11.002.795	2.002.795	9.000.000	6.500.000
	61.488.608	3.570.795	57.176.304	48.056.000

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Ludanica Holding. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk hermed for danske kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er stillet pant i ejendomme hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 93.800.