Dansk Revision Skive
Registreret revisionsaktieselskab
Resenvej 79
DK-7800 Skive
Skive@danskrevision.dk
www.danskrevision.dk
Telefon: +45 96 14 40 60
Telefax: +45 97 52 84 23
CVR: DK 25 17 27 95
Bank: 7890 2004643

Ludwigs Ejendomsselskab ApS

CVR-nummer 31277191

Årsrapport 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 13/3.2014

Ludwig Nielsen

Ludwig Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger 2

Påtegning og erklæring

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af ekstern årsrapport 4

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis 5

Resultatopgørelse 8

Aktiver 9

Passiver 10

Noter 11

Selskabsoplysninger

Selskab
Ludwigs Ejendomsselskab ApS
Vester Ballingvej 17, Balling
7860 Spøttrup

Hjemstedskommune:	Skive
CVR-nummer:	31277191
Regnskabsperiode:	1. januar 2013 - 31. december 2013

Hovedaktivitet
Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at drive virksomhed inden for handel og investering, herunder køb og salg og udlejning af fast ejendom.

Direktion
Ludwig Nielsen

Ejerforhold
Ifølge årsregnskabsloven skal følgende selskabsdeltagere oplyses:
Ludwig Nielsen Holding ApS
Vester Ballingvej 17
7860 Spøttrup

Pengeinstitut
Sparekassen Balling

Revisor
Dansk Revision Skive
Registreret revisionsaktieselskab
Resenvej 79
7800 Skive

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2013 - 31. december 2013 for Ludwigs Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

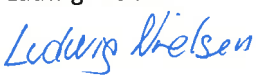
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Spøttrup, 14. februar 2014

Direktionen:

Ludwig Nielsen



Revisors erklæring om opstilling af ekstern årsrapport

Til ledelsen i Ludwigs Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ludwigs Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ejer har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skive, 14. februar 2014

Dansk Revision Skive
Registreret revisionsaktieselskab

Lars Astrup
Registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt
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
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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning
Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste
Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre driftsindtægter og -omkostninger
Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger
Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Anvendt regnskabspraksis

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Bygninger	30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.
Deposita måles til kostpris.

Varebeholdninger
Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationsværdien, hvor denne er lavere. Eventuelle nedskrivninger til nettorealisationsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostprisen for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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

Gældsforpligtelser

Anvendt regnskabspraksis

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Note	Resultatopgørelse	2013 DKK	2012 1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	**318.737**	**398**
1	Personaleomkostninger	-53.911	-113
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-53.777	-44
	Resultat før finansielle poster	**211.049**	**242**
	Finansielle indtægter	45	0
2	Finansielle omkostninger	-71.370	-88
	Resultat før skat	**139.724**	**153**
3	Skat af årets resultat	-37.750	-39
	Årets resultat	**101.974**	**114**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat primo	206.954	93
	Årets resultat	101.974	114
	Til disposition i alt	**308.929**	**207**
	Overført resultat ultimo	308.929	207
	Resultatdisponering i alt	**308.929**	**207**

Note	Balance	2013 DKK	2012 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
	Grunde og bygninger	3.040.886	2.996
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	122.533	70
	Materielle anlægsaktiver	**3.163.419**	**3.066**
	Anlægsaktiver i alt	**3.163.419**	**3.066**
	Varebeholdninger	100.000	100
	Varebeholdninger	**100.000**	**100**
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	20.008	0
	Andre tilgodehavender	2.604	0
	Periodeafgrænsningsposter	11.017	0
	Tilgodehavender	**33.629**	**0**
	Omsætningsaktiver i alt	**133.629**	**100**
	Aktiver i alt	**3.297.048**	**3.166**

Note	Balance	2013 DKK	2012 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	308.929	207
4	**Egenkapital i alt**	**433.929**	**332**
	Hensættelser til udskudt skat	0	1
	Hensatte forpligtelser	**0**	**1**
	Gæld til realkreditinstitutter	2.108.000	2.121
	Modtagne forudbet. fra kunder	85.000	96
5	**Langfristede gældsforpligtelser**	**2.193.000**	**2.217**
	Kreditinstitutter	146.504	123
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	51.695	18
	Gæld til tilknyttede virksomheder	163.369	151
	Selskabsskat	38.750	46
	Anden gæld	269.802	279
	Kortfristede gældsforpligtelser	**670.119**	**616**
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	**2.863.119**	**2.834**
	Passiver i alt	**3.297.048**	**3.166**
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter		2013 DKK	2012 1.000 DKK
1	**Personaleomkostninger**		
	Løn og gager	43.820	88
	Andre omkostninger til social sikring	10.091	25
	Personaleomkostninger i alt	**53.911**	**113**
2	**Finansielle omkostninger**		
	Renter tilknyttede virksomheder	9.370	9
	Andre finansielle omkostninger	62.000	80
	Finansielle omkostninger i alt	**71.370**	**88**
3	**Skat af årets resultat**		
	Skat af årets resultat	38.750	46
	Regulering af udskudt skat	-1.000	-7
	Skat af årets resultat i alt	**37.750**	**39**

		Virksom-hedskapi-tal	Overført resultat	I alt
4	**Egenkapital**	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	125	207	332
	Årets resultat	0	102	102
	Egenkapital ultimo	**125**	**309**	**434**

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

5	**Langfristede gældsforpligtelser**		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	2.108.000	2.108

6 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de andre selskaber i koncernen for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

Noter	2013 DKK	2012 1.000 DKK

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen beliggende Nørregade 4 med nom. DKK 125.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 895.457.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebrev i ejendommen beliggende Nyvej 10 med nom. DKK 325.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 1.150.334

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebrev i ejendommen beliggende Fjordvej 8 med nom. DKK 325.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK. 995.085