

# Lea Ejendomspartner A/S

Kobbervej 8, 2730 Herlev  
CVR-nr. 10 00 68 56

## Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 23.04.18

Troels Riis Poulsen  
Dirigent

---

Koncernoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 12
Resultatopgørelse	13
Balance	14 - 15
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17 - 29

---

---

**Selskabet**

---

Lea Ejendomspartner A/S  
Kobbervej 8  
2730 Herlev  
Hjemsted: Herlev  
CVR-nr.: 10 00 68 56  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Troels Riis Poulsen

---

**Bestyrelse**

---

Poul Erik Bech, formand  
Troels Riis Poulsen  
Poul Randrup Andersen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for Lea Ejendomspartner A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 23. april 2018

**Direktionen**

Troels Riis Poulsen

**Bestyrelsen**

Poul Erik Bech  
Formand

Troels Riis Poulsen

Poul Randrup Andersen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Lea Ejendomspartner A/S

### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Lea Ejendomspartner A/S for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen og selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 23. april 2018

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Molin

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne10848

**KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL****Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2017	2016	2015	2014	2013
<i>Resultat</i>					
Nettoomsætning	40.811	38.403	34.121	28.780	21.498
Indeks	190	179	159	134	100
Bruttofortjeneste	33.620	31.152	26.820	23.519	17.353
Indeks	194	180	155	136	100
Resultat af primær drift	5.844	5.708	4.202	2.809	2.442
Indeks	239	234	172	115	100
Finansielle poster i alt	-1	128	314	777	1.304
Indeks	-	10	24	60	100
Årets resultat	4.457	4.452	3.358	2.726	2.997
Indeks	149	149	112	91	100

*Balance*

Samlede aktiver	26.458	23.393	18.355	20.243	17.668
Indeks	150	132	104	115	100
Egenkapital	17.741	14.717	11.043	13.011	10.818
Indeks	164	136	102	120	100

**Nøgletal**

	2017	2016	2015	2014	2013
--	------	------	------	------	------

*Rentabilitet*

Egenkapitalens forrentning	27%	35%	28%	23%	55%
Bruttomargin	82%	81%	79%	82%	81%
Overskudsgrad	14%	15%	12%	10%	11%

*Soliditet*

Egenkapitalandel	67%	63%	60%	64%	61%
------------------	-----	-----	-----	-----	-----

*Øvrige*

Antal medarbejdere (gns.)	48	45	40	37	29
---------------------------	----	----	----	----	----



*Definitioner af nøgletal*

Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Bruttomargin:	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Overskudsgrad:	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Egenkapitalandel:	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$

Nøgletallene er beregnet efter Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger.

### Væsentligste aktiviteter

Koncernens hovedaktivitet er ejendomsadministration samt drift og vedligeholdelse af ejendomme beliggende i Danmark.

Koncernen administrerer investerings- og udlejningsejendomme, andelsboliger og ejerforeninger, ligesom selskabet har rådgivningsafdelinger specialiseret inden for områder som renoveringsprojekter, lejeoptimering, finansiering og lignende ydelser relateret til fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

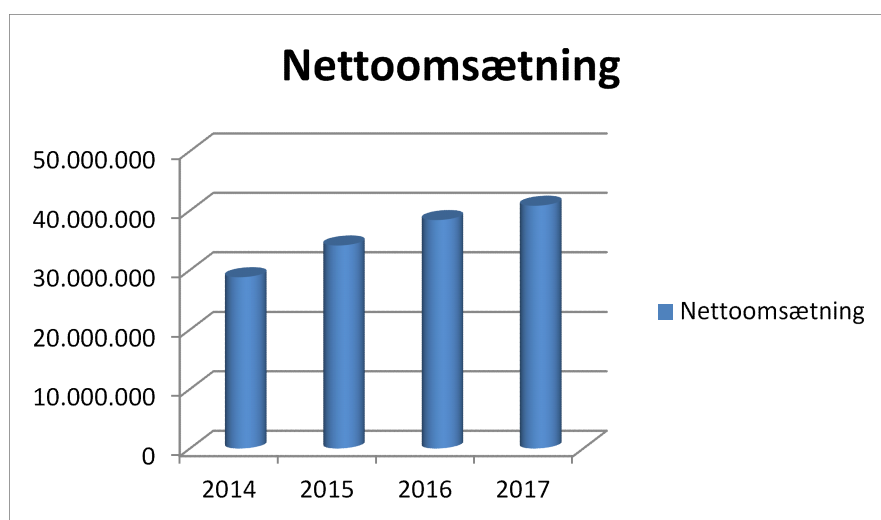
Koncernen har i 2017 oplevet en pæn organisk vækst. Væksten er sket både inden for ejendomsadministration og området for bygherrerådgivning og byggeledelse.

I 2017 er det planlagte generationsskifte på direktørposten gennemført.

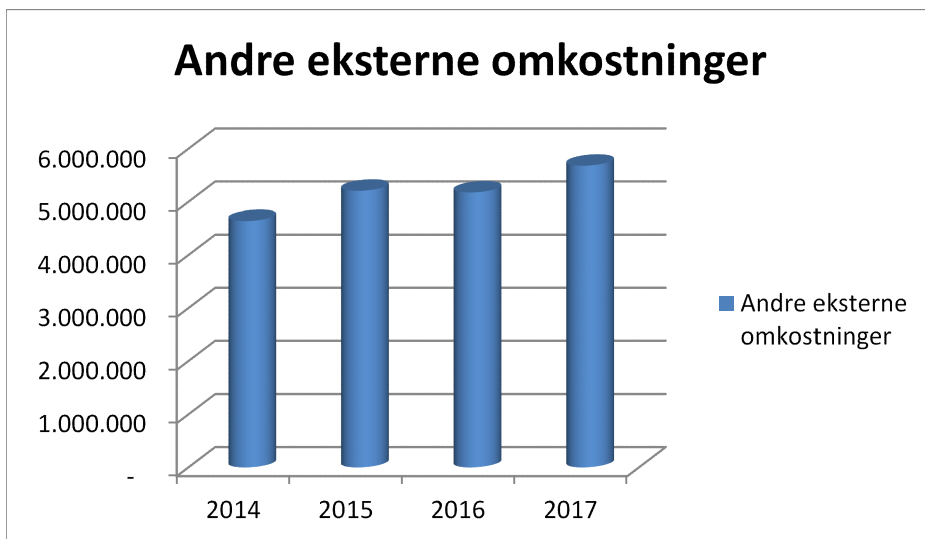
Ultimo året er der indgået større samarbejdsaftaler med opstart ultimo 2017 og primo 2018.

Årets nettoomsætning i 2017 udgør tkr. 40.811 mod tkr. 38.403 i 2015. Resultat af primær drift udgør tkr. 5.844 mod tkr. 5.708 i 2016. Det ordinære resultat efter skat udgør tkr. 4.457 mod tkr. 4.452 t.kr. i 2016. Resultatet understreger den positive udvikling LEA fortsat er inde i og betragtes som tilfredsstillende.

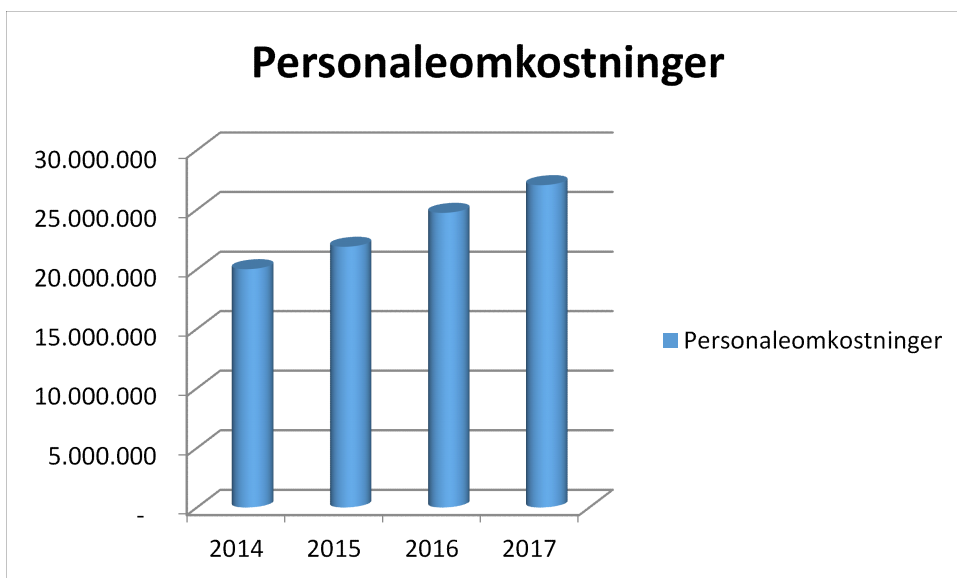
Fremgangen i omsætning er baseret på en tilgang af nye kunder, samt en udvikling af samarbejdet i bestående kundeforhold. En del af de nye kunder er større danske såvel som udenlandske ejendomsselskaber.



Andre eksterne omkostninger/kapacitetsomkostninger omfatter udgifter til lokaler, EDB-udgifter samt andre administrationsomkostninger. Grundet stadigt stigende behov for IT-understøttelse, reguleringer på persondataområdet og effektiviseringspotentiale forventes anvendelse af IT at stige i den kommende periode. Der er i 2017 sket en stigning til t.kr. 5.678 mod t.kr. 5.175 i 2016.

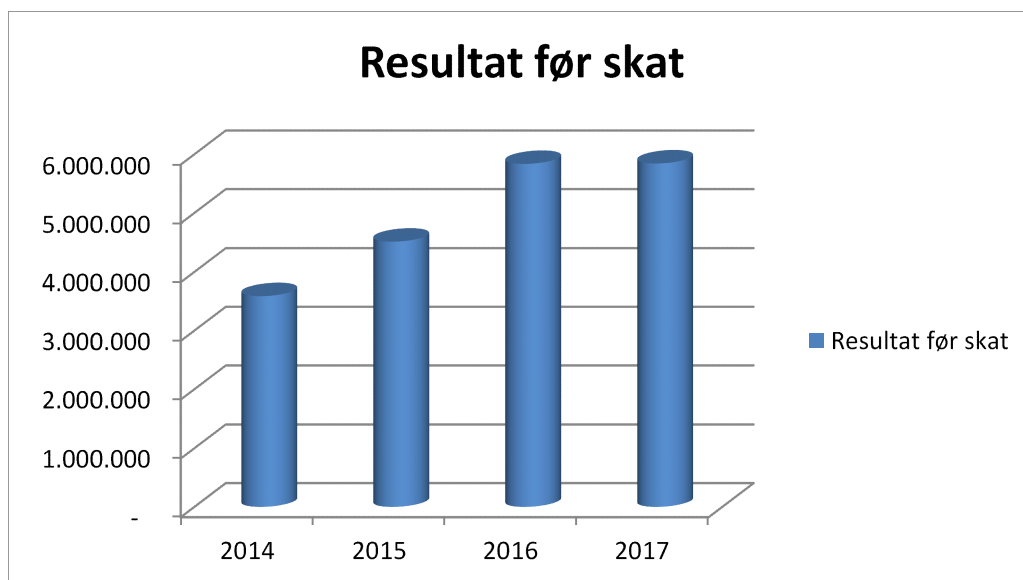


Personaleomkostninger er den største udgiftspost i koncernen, hvilket er helt naturligt henset til de aktiviteter, der udføres. Omkostninger er steget med ca. 10 % i forhold til året før, hvilket primært skyldes en udvidelse af medarbejderstaben for at servicere nye aftaler. Det gennemsnitlige antal beskæftigede i året er således steget fra 45 i 2016 til 48 i 2017.



Resultatet før skat udgør i 2017 tkr. 5.835, hvilket er på niveau med året før.

Nedenfor ses skematisk udvikling i resultat før skat.



LEA's egenkapital andrager ved udgangen af 2017 tkr. 17.740 mio. efter udlodning til aktionærene på tkr. 3.000. Egenkapitalen er i årets løb forrentet med 27 %.

### Forventet udvikling

LEA forventer en fortsat positiv organisk vækst. Dette forventes at ske dels gennem en udvidelse af samarbejdet med eksisterende kunder, samt etablering af nye kundeforhold. Herudover arbejdes der videre med en styrkelse af LEA's position gennem eventuelle fusi-oner og/eller opkøb af andre ejendomsadministrationsvirksomheder, asset-managementselskaber m.fl.

Ledelsen forventer på denne baggrund også i 2018 at konsolidere den positive udvikling.

### Efterfølgende begivenheder

Der har efter regnskabsårets udløb ikke fundet begivenheder sted, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK	
	<b>Nettoomsætning</b>	<b>40.811.050</b>	<b>38.402.732</b>	<b>28.570.849</b>	<b>26.064.050</b>
	Andre driftsindtægter	0	0	360.000	324.000
	Andre eksterne omkostninger	-7.191.054	-7.250.848	-5.678.808	-5.011.403
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>33.619.996</b>	<b>31.151.884</b>	<b>23.252.041</b>	<b>21.376.647</b>
1	Personaleomkostninger	-27.055.011	-24.715.764	-20.360.467	-18.604.426
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>6.564.985</b>	<b>6.436.120</b>	<b>2.891.574</b>	<b>2.772.221</b>
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-721.039	-728.432	-721.039	-799.318
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>5.843.946</b>	<b>5.707.688</b>	<b>2.170.535</b>	<b>1.972.903</b>
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	1.431.350	1.400.320
	Andre finansielle indtægter	161.969	313.553	161.969	313.403
	Andre finansielle omkostninger	-162.661	-185.743	-162.660	-209.558
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-692</b>	<b>127.810</b>	<b>1.430.659</b>	<b>1.504.165</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>5.843.254</b>	<b>5.835.498</b>	<b>3.601.194</b>	<b>3.477.068</b>
	Skat af årets resultat	-1.385.917	-1.383.456	-575.205	-458.295
	<b>Årets resultat</b>	<b>4.457.337</b>	<b>4.452.042</b>	<b>3.025.989</b>	<b>3.018.773</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>					
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.000.000	0	3.000.000	0
	Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	1.431.348	1.433.269	0	0
	Overført resultat	25.989	3.018.773	25.989	3.018.773
	<b>I alt</b>	<b>4.457.337</b>	<b>4.452.042</b>	<b>3.025.989</b>	<b>3.018.773</b>

		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.17 DKK	31.12.16 DKK	31.12.17 DKK	31.12.16 DKK
<b>AKTIVER</b>					
Note					
	Goodwill	1.619.855	2.155.101	1.619.855	2.565.168
2	<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.619.855</b>	<b>2.155.101</b>	<b>1.619.855</b>	<b>2.565.168</b>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	49.655	235.452	49.654	235.451
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>49.655</b>	<b>235.452</b>	<b>49.654</b>	<b>235.451</b>
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	1.681.350	2.589.462
5	Deposita	297.953	296.510	297.953	296.510
5	Andre tilgodehavender	345.829	1.196.251	345.829	1.196.251
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>643.782</b>	<b>1.492.761</b>	<b>2.325.132</b>	<b>4.082.223</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.313.292</b>	<b>3.883.314</b>	<b>3.994.641</b>	<b>6.882.842</b>
	Igangværende arbejder for fremmed regning	0	115.335	0	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.423.473	4.360.270	1.485.938	1.031.659
	Udskudt skatteaktiv	0	212.657	63.101	29.800
	Andre tilgodehavender	625.787	731.385	625.787	731.385
	Periodeafgrænsningsposter	570.298	88.213	518.886	38.627
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>4.619.558</b>	<b>5.507.860</b>	<b>2.693.712</b>	<b>1.831.471</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	0	3.538.108	0	3.538.108
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>0</b>	<b>3.538.108</b>	<b>0</b>	<b>3.538.108</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>19.524.932</b>	<b>10.463.917</b>	<b>19.524.932</b>	<b>10.435.493</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>24.144.490</b>	<b>19.509.885</b>	<b>22.218.644</b>	<b>15.805.072</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>26.457.782</b>	<b>23.393.199</b>	<b>26.213.285</b>	<b>22.687.914</b>

		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.17 DKK	31.12.16 DKK	31.12.17 DKK	31.12.16 DKK
<b>PASSIVER</b>					
Note					
	Selskabskapital	6.666.667	6.666.667	6.666.667	6.666.667
	Overført resultat	6.392.796	6.366.807	6.392.796	6.366.807
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.000.000	0	3.000.000	0
	<b>Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere</b>	<b>16.059.463</b>	<b>13.033.474</b>	<b>16.059.463</b>	<b>13.033.474</b>
6	Minoritetsinteresser	1.681.350	1.683.271	0	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>17.740.813</b>	<b>14.716.745</b>	<b>16.059.463</b>	<b>13.033.474</b>
	Hensættelser til udskudt skat	490.337	0	0	0
7	Andre hensatte forpligtelser	125.000	75.000	50.000	50.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>615.337</b>	<b>75.000</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	35.767	28.425	35.767	28.425
	Modtagne forudbetalinger vedrørende igangværende arbejder for fremmed regning	0	55.400	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	910.803	1.500.676	743.187	416.083
	Gæld til tilknyttede virksomheder	124.106	0	4.794.709	4.834.522
	Selskabsskat	1.044.801	962.505	497.159	455.651
	Anden gæld	5.986.155	6.054.448	4.033.000	3.869.759
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.101.632</b>	<b>8.601.454</b>	<b>10.103.822</b>	<b>9.604.440</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.101.632</b>	<b>8.601.454</b>	<b>10.103.822</b>	<b>9.604.440</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>26.457.782</b>	<b>23.393.199</b>	<b>26.213.285</b>	<b>22.687.914</b>

8 Eventualforpligtelser

9 Nærtstående parter

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital tilhørende modervirk- somhedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Koncern:						
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16						
Saldo pr. 01.01.16	6.666.667	3.348.034	0	10.014.701	1.028.056	11.042.757
Betalt udbytte	0	0	0	0	-778.054	-778.054
Forslag til resultatdisponering	0	3.018.773	0	3.018.773	1.433.269	4.452.042
Saldo pr. 31.12.16	6.666.667	6.366.807	0	13.033.474	1.683.271	14.716.745

Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17						
Saldo pr. 01.01.17	6.666.667	6.366.807	0	13.033.474	1.683.271	14.716.745
Betalt udbytte	0	0	0	0	-1.433.269	-1.433.269
Forslag til resultatdisponering	0	25.989	3.000.000	3.025.989	1.431.348	4.457.337
Saldo pr. 31.12.17	6.666.667	6.392.796	3.000.000	16.059.463	1.681.350	17.740.813

## Modervirksomhed:

Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16						
Saldo pr. 01.01.16	6.666.667	3.348.034	0	10.014.701	0	10.014.701
Forslag til resultatdisponering	0	3.018.773	0	3.018.773	0	3.018.773
Saldo pr. 31.12.16	6.666.667	6.366.807	0	13.033.474	0	13.033.474

Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17						
Saldo pr. 01.01.17	6.666.667	6.366.807	0	13.033.474	0	13.033.474
Forslag til resultatdisponering	0	25.989	3.000.000	3.025.989	0	3.025.989
Saldo pr. 31.12.17	6.666.667	6.392.796	3.000.000	16.059.463	0	16.059.463



	Koncern		Modervirksomhed	
	2017 DKK	2016 DKK	2017 DKK	2016 DKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	24.564.334	22.352.360	18.509.776	16.769.837
Pensioner	957.277	809.248	744.507	648.941
Andre omkostninger til social sikring	338.484	349.436	318.352	332.333
Andre personaleomkostninger	1.194.916	1.204.720	787.832	853.315
I alt	27.055.011	24.715.764	20.360.467	18.604.426
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	48	45	39	37

**2. Immaterielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Goodwill
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.17	7.090.866
Kostpris pr. 31.12.17	7.090.866
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.17	-4.935.773
Afskrivninger i året	-535.238
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.17	-5.471.011
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	1.619.855
Modervirksomhed:	
Kostpris pr. 01.01.17	7.569.200
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	-478.334
Kostpris pr. 31.12.17	7.090.866
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.17	-5.004.032
Afskrivninger i året	-535.238
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	68.259
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.17	-5.471.011
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	1.619.855

**3. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.17	1.900.670
Kostpris pr. 31.12.17	1.900.670
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.17	-1.665.218
Afskrivninger i året	-185.797
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.17	-1.851.015
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	49.655
Modervirksomhed:	
Kostpris pr. 01.01.17	1.710.669
Kostpris pr. 31.12.17	1.710.669
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.17	-1.475.218
Afskrivninger i året	-185.797
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.17	-1.661.015
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	49.654

**4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Beløb i DKK	Kapitalandele i til- knyttede virksom- heder
Modervirksomhed:	
Kostpris pr. 01.01.17	6.815.000
Afgang i året	-6.565.000
Kostpris pr. 31.12.17	250.000
Opskrivninger pr. 01.01.17	-2.919.824
Tilbageførsel af opskrivninger fra tidligere år	4.416.253
Årets resultat fra kapitalandele	1.431.350
Udbytte relateret til kapitalandele	-1.433.271
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	-63.158
Opskrivninger pr. 31.12.17	1.431.350
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	1.681.350
Navn og hjemsted:	
	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
Promana A/S, Herlev	50%

**5. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt**

Beløb i DKK	Deposita	Andre tilgodehaver
Koncern:		
Kostpris pr. 01.01.17	296.510	1.196.251
Tilgang i året	1.443	0
Afgang i året	0	-850.422
Kostpris pr. 31.12.17	297.953	345.829
Modervirksomhed:		
Kostpris pr. 01.01.17	296.510	1.196.251
Tilgang i året	1.443	0
Afgang i året	0	-850.422
Kostpris pr. 31.12.17	297.953	345.829

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16
	DKK	DKK	DKK	DKK

**6. Minoritetsinteresser**

Minoritetsinteresser primo	1.683.271	1.028.056	0	0
Betalt udbytte	-1.433.269	-778.054	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	1.431.348	1.433.269	0	0
I alt	1.681.350	1.683.271	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.17 DKK	31.12.16 DKK	31.12.17 DKK	31.12.16 DKK

## 7. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Kortfristede forpligtelser	125.000	75.000	50.000	50.000
I alt	125.000	75.000	50.000	50.000

## 8. Eventualforpligtelser

Modervirksomheden:

Selskabets eventualforpligtelser vedrørende huslejekontrakter udgør t.DKK 1.373 næste år, t.DKK 0 de næste 2 - 5 år og t.DKK 0 efter 5 år. Af de samlede eventualforpligtelser kan t.DKK 247 henføres til tilknyttede virksomheder.

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet PEBJB Holding A/S' årsregnskab for yderligere oplysninger.

## 9. Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden Holdingselskabet Poul Erik Bech Erhverv A/S, København.

Selskabet indgår sammen med Holdingselskabet Poul Erik Bech Erhverv A/S i koncernregnskabet for PEBJB Holding A/S.

## 10. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for koncerner og virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

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 afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

### KONCERNREGNSKAB

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og dens dattervirksomheder, hvori modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne, eller gennem aftaler har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder kapitalandele, mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, aflægges i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af regnskaber for modervirksomheden og dattervirksomhederne ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen er der foretaget eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, besiddelser af kapitalandele, interne mellemværender og udbytter samt gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder i det omfang, de underliggende aktiver og forpligtelser ikke er realiserede.

**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Minoritetsinteresser**

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes egenkapital klassificeres som en del af koncernegenkapitalen. Dattervirksomhedernes resultater fordeles via resultatdisponeringen forholdsmæssigt til minoritetsinteresserne og modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

Køb af minoritetsandele i en dattervirksomhed og salg af minoritetsandele i en dattervirksomhed, som ikke medfører ophør af kontrol, behandles i koncernregnskabet som egenkapitaltransaktioner, og forskellen mellem vederlaget og den regnskabsmæssige værdi allokteres til modervirksomhedens andel af egenkapitalen.

**VALUTA**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

**LEASINGKONTRAKTER**

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

**RESULTATOPGØRELSE****Nettoomsætning**

Indtægter vedrørende salg af tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Indtægter fra levering af tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder, opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden på balancedagen (produktionsmetoden).

**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Goodwill	7	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5	0

Goodwill afskrives over 7 år. Brugstiden er fastsat under hensyntagen til de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".



**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

For kapitalandele i dattervirksomheder, der i modervirksomheden måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

**BALANCE****Immaterielle anlægsaktiver***Goodwill*

Goodwill måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Goodwill afskrives lineært baseret på brugstider, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster og tab ved afhændelse af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

I modervirksomhedens balance måles kapitalandele i dattervirksomheder efter den indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

Goodwill indregnet under kapitalandele i dattervirksomheder i modervirksomhedens balance afskrives lineært på grundlag af en individuel vurdering af aktivets brugstid. Brugstiden for goodwill er fastsat til 7 år under hensyntagen til de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed, som goodwill er knyttet til.

**Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabs-

**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

mæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Deposita, der er indregnet under aktiver, omfatter betalte deposita til udlejer vedrørende selskabets indgåede lejeaftaler.

**Igangværende arbejder for fremmed regning**

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde med fradrag af foretagne acontofaktureringer på det enkelte igangværende arbejde.

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på de enkelte igangværende arbejder. Færdiggørelsesgraden for det enkelte igangværende arbejde beregnes normalt som forholdet mellem det anvendte ressourceforbrug og det totale budgetterede ressourceforbrug. For enkelte igangværende arbejder, hvor ressourceforbruget ikke kan anvendes som grundlag, er der i stedet benyttet forholdet mellem afsluttede delaktiviteter og de samlede delaktiviteter for det enkelte igangværende arbejde.

Hvis salgsværdien for et igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealisationsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser afhængigt af, hvorvidt nettoværdien af salgsværdien med fradrag af modtagne forudbetalinger er positiv eller negativ.

**10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de samlede indtægter på det enkelte igangværende arbejde, indregnes det samlede forventede tab som en hensat forpligtelse.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i modervirksomhedens årsregnskab under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Lea Ejendomspartner A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

**Hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer m.v. og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller dagsværdi, såfremt forpligtelsen forventes indfriet på længere sigt.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1 – 5 år. Garantiforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi og indregnes på grundlag af tidligere års erfaringer med garantiarbejder.

**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

**Gældsforpligtelser**

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.