

LEA Ejendomspartner A/S

Kobbervej 8, 2730 Herlev

Årsrapport for

1. januar - 31. december 2016

CVR-nr. 10 00 68 56

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. april 2017.

Bent Kanborg Kristensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Hovedtal og nøgletal for koncernen
- 7 Ledelsesberetning

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

- 10 Anvendt regnskabspraksis
- 16 Resultatopgørelse
- 17 Balance
- 19 Noter

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for LEA Ejendomspartner A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver koncernregnskabet og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 3. april 2017

Direktion

Bent Kanborg Kristensen

Bestyrelse

Poul Erik Bech
formand

Poul Randrup Andersen

Michael Bech

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i LEA Ejendomspartner A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for LEA Ejendomspartner A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter 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. december 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 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 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 eller 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 regnskabsbrugerne 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 revisions handlinger 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 revisions handlinger, 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 og 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 eller årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vejle, den 3. april 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Brian Christensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

LEA Ejendomspartner A/S
Kobbervej 8
2730 Herlev

CVR-nr.: 10 00 68 56
Stiftet: 14. oktober 1999
Hjemsted: Herlev
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Poul Erik Bech, formand
Poul Randrup Andersen
Michael Bech

Direktion

Bent Kandborg Kristensen

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gunhilds Plads 2
7100 Vejle

Modervirksomhed

Handels- og Industriaktieselskabet af 24. oktober 1980

Dattervirksomheder

Promana A/S, Herlev
Lea Ejendomspartner, Næstved A/S, Herlev

Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.	2012 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Nettoomsætning	38.403	34.121	28.780	21.498	21.999
Bruttoresultat	31.163	26.820	23.519	17.353	17.668
Resultat af ordinær primær drift	5.708	4.202	2.809	2.442	2.604
Finansielle poster, netto	128	314	777	1.304	150
Årets resultat	4.452	3.358	2.399	2.465	1.817
Balance:					
Balancesum	23.363	18.355	20.243	17.668	15.836
Investeringer i materielle anlægsaktiver	106	190	1.029	58	0
Egenkapital	13.033	10.015	12.435	10.036	7.571
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	45	40	37	29	29
Nøgletal i %:					
Bruttomargin	81,1	78,6	81,7	80,7	80,3
Overskudsgrad (EBIT-margin)	14,9	12,3	9,8	11,4	11,8
Likviditetsgrad	230,7	184,2	238,2	249,4	203,2
Soliditetsgrad	55,8	54,6	61,4	56,8	47,8
Egenkapitalforrentning	38,6	29,9	21,4	28,0	27,3

Beregningen af hoved- og nøgletal følger Finansforeningens anbefalinger.

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens hovedaktivitet er ejendomsadministration samt drift og vedligeholdelse af ejendomme.

Koncernen administrerer investerings- og udlejningsejendomme, andelsboliger, K/S-projekter og ejerforeninger, ligesom selskabet har rådgivningsafdelinger specialiseret inden for områder som renoveringsprojekter, lejeoptimering og finansiering.

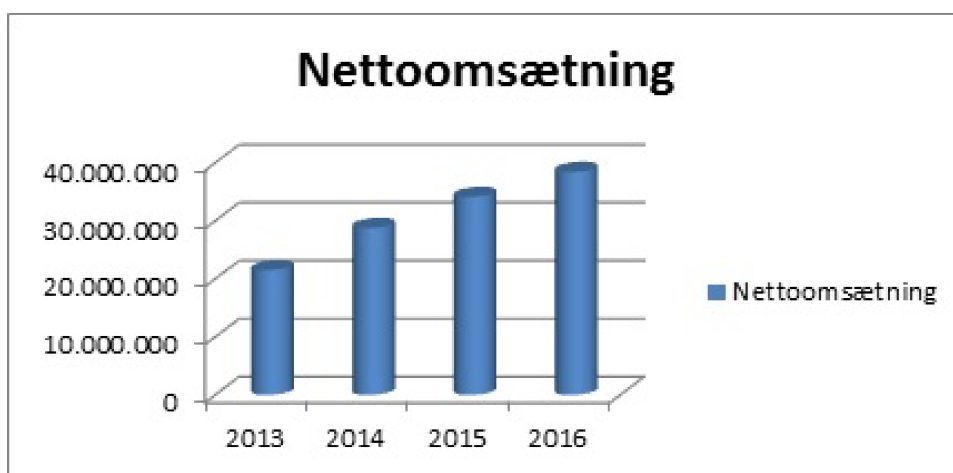
Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen har i 2016 styrket den organiske vækst, ikke mindst på området for bygherrerådgivning og byggeledelse.

Året 2016 har herigennem budt på en samlet omsætningsudvikling på mere end 13 % samtidig med, at der har været holdt fast i en resultatudvikling på ca. 30 %.

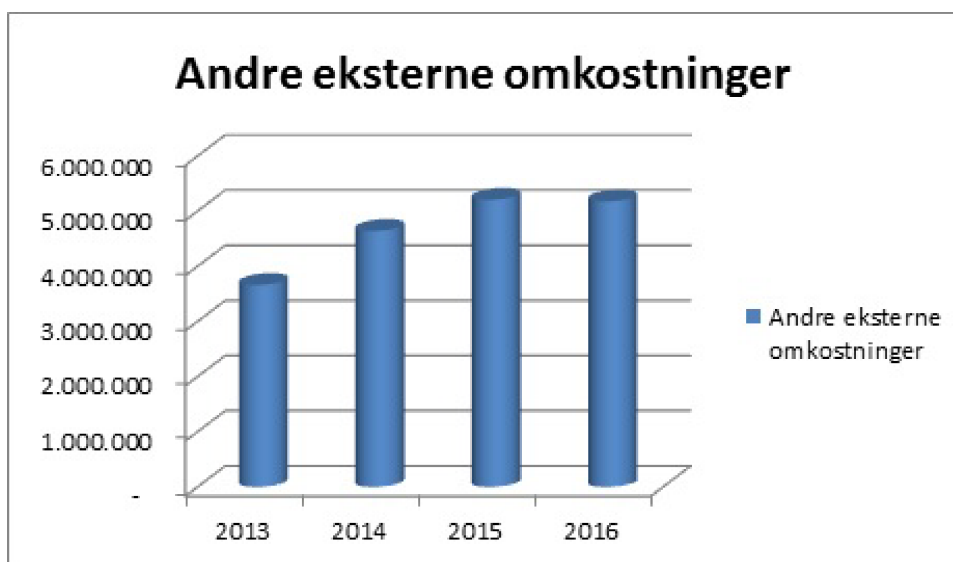
Årets nettoomsætning i 2016 udgør tkr. 38.403 mod tkr. 34.121 i 2015. Resultat før afskrivninger udgør tkr. 6.436 mod tkr. 4.919 i 2015. Det ordinære resultat efter skat udgør tkr. 4.452 mod tkr. 3.358 t.kr. i 2015. Resultatet understreger den positive udvikling LEA fortsat er inde i og betragtes som tilfredsstillende.

Fremgangen i omsætning er baseret på en pæn tilgang af nye kunder samt en udvikling af bestående kundeforhold. På denne baggrund vurderes udviklingen ganske tilfredsstillende. Arbejdet med nye vækst mål fortsættes i 2017, og der forventes stigende omsætning fremadrettet.

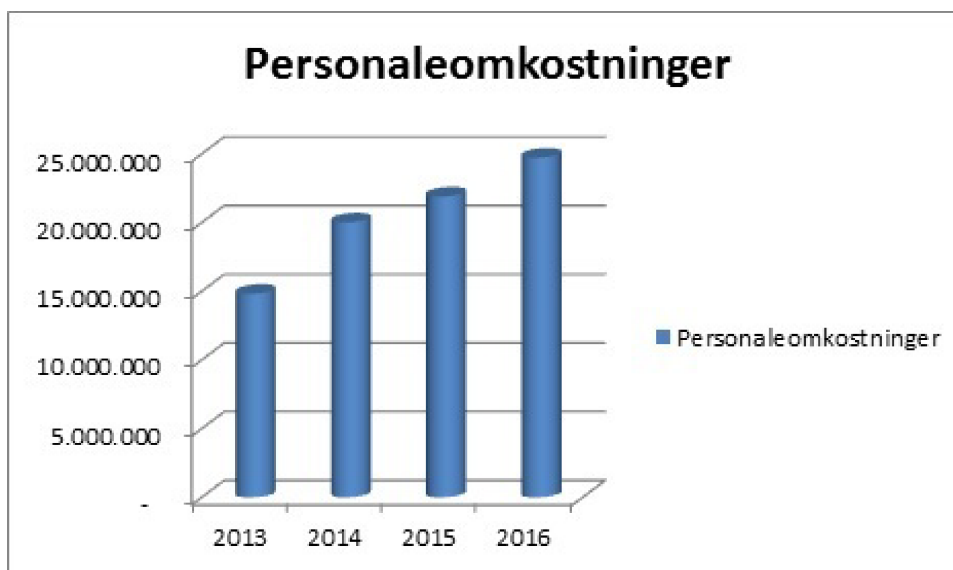


Ledelsesberetning

Andre eksterne omkostninger/kapacitetsomkostninger, der omfatter udgifter til lokaler, EDB-udgifter samt andre administrationsomkostninger, har fortsat haft stor fokus. Omkostningen er reduceret fra tkr. 5.207 til tkr. 5.175. Det er primært EDB-omkostningerne, der i forbindelse med en systemtilpasning er faldet betydeligt.



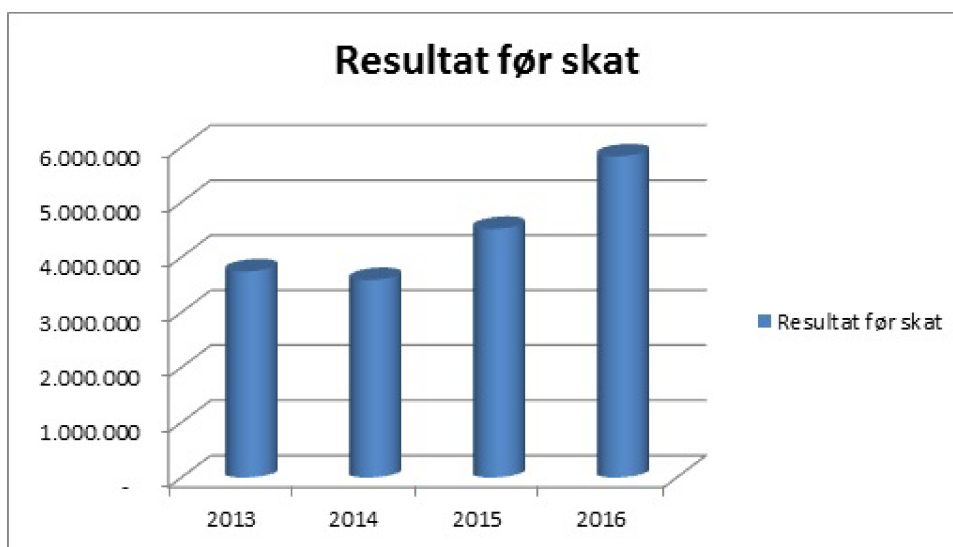
Personaleomkostninger, der naturligt nok for en administrationsvirksomhed er den væsentligste enkeltstående omkostning, steg i 2016 med ca. 13 % svarende til udviklingen i nettoomsætningen. Omkostningsprocenten på dette område har dermed holdt sig uændret på 64 % i 2016.



Ledelsesberetning

Resultatet før afskrivninger og renter udgjorde tkr. 6.436 mod tkr. 4.919 året før. Resultat før skat har i 2016 udgjort tkr. 5.835 mod tkr. 4.516 i 2015.

Nedenfor ses skematisk udvikling i resultat før skat.



Koncernens egenkapital inklusive minoritetsinteresser andrager ved udgangen af 2016 14,7 mio. kr.. Egenkapitalen er i årets løb forrentet med 33 %.

Den forventede udvikling

LEA har fortsat et ønske om at blive Danmarks største uafhængige ejendomsforvalter. Målet tilstræbes gennemført ved en videreudvikling af de kunderelationer, der allerede er skabt, gennem en styrkelse af samarbejdet med EDC Erhverv Poul Erik Bech samt gennem fusioner og/eller opkøb af andre ejendomsadministrationsvirksomheder, asset-managementselskaber m.fl.

Gennem et målrettet koncernsamarbejde vil LEA stille sine kompetencer indenfor ejendomsadministration samt byggerådgivning til rådighed for EDC Erhverv Poul Erik Bechs kunder, således at der samlet set kan tilbydes en totalhåndtering af alle opgaver inden for ejendomsinvestering. Det forventes, at dette samarbejde vil medvirke til flere administrations- og byggeopgaver for LEA. Ledelsen forventer på denne baggrund også i 2017 at konsolidere den positive regnskabsmæssige udvikling.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LEA Ejendomspartner A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen, 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 vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden LEA Ejendomspartner A/S samt tilknyttede virksomheder, hvori LEA Ejendomspartner A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders handelsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af overtagne identificerbare aktiver og forpligtelser, inklusiv hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske brugstid, fastsat til 7 år. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes som en indtægt i resultatopgørelsen på overtagelsestidspunktet, når de almindelige betingelser for indregning af en indtægt er til stede.

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes de tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders resultat og egenkapital reguleres årligt og præsenteres særskilt nedenunder resultatopgørelsen og i en særskilt hovedpost under egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Igangværende arbejder for fremmed regning vedrørende entreprisekontrakter indregnes i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Nettoomsætningen indregnes, når de samlede indtægter og omkostninger på entreprisekontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Når resultatet af en entreprisekontrakt ikke kan opgøres pålideligt, indregnes nettoomsætningen kun svarende til de medgåede omkostninger, i det omfang det er sandsynligt, at de vil blive genindvundet.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

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

Moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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 (fuld fordeling).

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid, der af ledelsen er vurderet til 7 år.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af identificerbare overtagne aktiver og forpligtelser, inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede virksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden er fastsat til 7 år. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde fratrukket acontofaktureringer og forventede tab. Igangværende arbejder for fremmed regning er kendetegnet ved, at de producerede ydelser indeholder en høj grad af individualisering af hensyn til indhold. Desuden er det et krav, at der inden påbegyndelsen af arbejdet er indgået bindende kontrakt, der medfører bod eller erstatning ved senere ophævelse.

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på den enkelte kontrakt. Færdiggørelsesgraden fastlægges på baggrund af en vurdering af det udførte arbejde, normalt beregnet som forholdet mellem de afholdte omkostninger og de samlede forventede omkostninger til den pågældende entreprise.

Når det er sandsynligt, at de samlede entrepriseomkostninger for en entreprisekontrakt vil overstige den samlede entrepriseomsætning, indregnes det forventede tab på entreprisekontrakten straks som en omkostning og en hensat forpligtelse.

Når resultatet af en entreprisekontrakt ikke kan skønnes pålideligt, måles salgsværdien kun svarende til de medgåede omkostninger, i det omfang det er sandsynligt, at de vil blive genvundet.

Entreprisekontrakter, hvor salgsværdien af det udførte arbejde overstiger acontofaktureringer og forventede tab, indregnes under tilgodehavender. Entreprisekontrakter, hvor acontofaktureringer og forventede tab overstiger salgsværdien, indregnes under forpligtelser.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børs-kurs) på balancedagen.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter LEA Ejendomspartner A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer med videre. Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af koncernens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
Nettoomsætning	38.402.730	34.121.102	26.064.049	25.544.725
Udlæg	-2.064.588	-2.093.997	-869.062	-808.287
Andre eksterne omkostninger	-5.175.252	-5.207.012	-3.818.340	-3.984.064
Bruttoresultat	31.162.890	26.820.093	21.376.647	20.752.374
1 Personaleomkostninger	-24.726.768	-21.901.529	-18.604.426	-17.808.029
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-728.433	-717.056	-799.318	-783.504
Driftsresultat	5.707.689	4.201.508	1.972.903	2.160.841
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	1.400.320	773.115
Andre finansielle indtægter	313.553	410.537	313.403	373.149
2 Øvrige finansielle omkostninger	-185.743	-96.422	-209.558	-172.179
Resultat før skat	5.835.499	4.515.623	3.477.068	3.134.926
Skat af årets resultat	-1.383.456	-1.157.795	-458.295	-555.154
Årets resultat	4.452.043	3.357.828	3.018.773	2.579.772
Koncernens resultat fordeler sig således:				
Aktionærer i LEA				
Ejendomspartner A/S	2.997.300	2.579.772		
Minoritetsinteresser	1.454.743	778.056		
	4.452.043	3.357.828		
Forslag til resultatdisponering:				
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret			0	5.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode			-778.055	245.992
Overføres til overført resultat			3.796.828	0
Disponeret fra overført resultat			0	-2.666.220
Disponeret i alt			3.018.773	2.579.772

Balance 31. december

Note	Koncern		Moderselskab		
	2016	2015	2016	2015	
Aktiver					
Anlægsaktiver					
3	Goodwill	2.155.101	2.687.792	2.565.168	3.168.744
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	2.155.101	2.687.792	2.565.168	3.168.744
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	235.451	325.679	235.451	325.679
	Materielle anlægsaktiver i alt	235.451	325.679	235.451	325.679
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	2.589.462	1.967.197
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.196.251	1.921.734	1.196.251	1.921.734
	Finansielle anlægsaktiver i alt	1.196.251	1.921.734	3.785.713	3.888.931
	Anlægsaktiver i alt	3.586.803	4.935.205	6.586.332	7.383.354
Omsætningsaktiver					
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.360.270	3.640.582	1.031.659	1.488.096
6	Igangværende arbejder for fremmed regning	115.335	0	0	0
	Udskudte skatteaktiver	212.657	633.608	29.800	32.444
	Andre tilgodehavender	1.025.221	1.394.456	1.021.597	1.393.803
	Periodeafgrænsningsposter	88.213	104.612	38.627	104.612
	Tilgodehavender i alt	5.801.696	5.773.258	2.121.683	3.018.955
	Andre værdipapirer og kapitalandele	3.538.108	3.715.429	3.538.108	3.715.429
	Værdipapirer i alt	3.538.108	3.715.429	3.538.108	3.715.429
	Likvide beholdninger	10.436.104	3.930.888	10.407.680	2.029.859
	Omsætningsaktiver i alt	19.775.908	13.419.575	16.067.471	8.764.243
	Aktiver i alt	23.362.711	18.354.780	22.653.803	16.147.597

Balance 31. december

<u>Note</u>	Koncern		Moderselskab		
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	
Passiver					
Egenkapital					
7	Virksomhedskapital	6.666.667	6.666.667	6.666.667	6.666.667
8	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	0	778.055
9	Overført resultat	<u>6.366.807</u>	<u>3.348.033</u>	<u>6.366.807</u>	<u>2.569.978</u>
	Egenkapital før minoritetsinteresser	13.033.474	10.014.700	13.033.474	10.014.700
	Minoritetsinteresser	<u>1.683.270</u>	<u>1.028.055</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Egenkapital i alt	<u>14.716.744</u>	<u>11.042.755</u>	<u>13.033.474</u>	<u>10.014.700</u>
Hensatte forpligtelser					
	Andre hensatte forpligtelser	<u>75.000</u>	<u>25.000</u>	<u>50.000</u>	<u>0</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>75.000</u>	<u>25.000</u>	<u>50.000</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser					
	Gæld til pengeinstitutter	612	0	612	0
	Gæld til kunder	56.780	9.903	56.780	9.903
6	Igangværende arbejder for fremmed regning	55.400	0	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.509.203	1.528.209	420.985	688.826
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	4.834.523	1.171.192
	Selskabsskat	962.505	1.029.725	455.651	534.541
	Anden gæld	<u>5.986.467</u>	<u>4.719.188</u>	<u>3.801.778</u>	<u>3.728.435</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.570.967</u>	<u>7.287.025</u>	<u>9.570.329</u>	<u>6.132.897</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>8.570.967</u>	<u>7.287.025</u>	<u>9.570.329</u>	<u>6.132.897</u>
	Passiver i alt	<u>23.362.711</u>	<u>18.354.780</u>	<u>22.653.803</u>	<u>16.147.597</u>

10 Eventualposter

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
1. Personalemkostninger				
Lønninger og gager	22.369.636	19.676.538	16.769.837	15.974.521
Pensioner	809.248	698.572	648.941	603.141
Andre omkostninger til social sikring	131.572	108.040	84.632	74.940
Personalemkostninger i øvrigt	1.416.312	1.418.379	1.101.016	1.155.427
	24.726.768	21.901.529	18.604.426	17.808.029
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	45	40	37	35
2. Øvrige finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	544	24.280	77.044
Andre finansielle omkostninger	185.743	95.878	185.278	95.135
	185.743	96.422	209.558	172.179
3. Goodwill				
Kostpris primo	7.090.866	7.090.866	7.569.200	7.569.200
Kostpris ultimo	7.090.866	7.090.866	7.569.200	7.569.200
Af- og nedskrivninger primo	-4.403.074	-3.870.383	-4.400.456	-3.796.880
Årets afskrivninger	-532.691	-532.691	-603.576	-603.576
Af- og nedskrivninger ultimo	-4.935.765	-4.403.074	-5.004.032	-4.400.456
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.155.101	2.687.792	2.565.168	3.168.744

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	31/12 2016	31/12 2015	31/12 2016	31/12 2015
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris primo	1.795.156	1.604.898	1.605.156	1.414.898
Tilgang i årets løb	105.514	190.258	105.514	190.258
Kostpris ultimo	1.900.670	1.795.156	1.710.670	1.605.156
Af- og nedskrivninger primo	-1.469.477	-1.285.112	-1.279.477	-1.099.549
Årets af-/nedskrivninger	-195.742	-184.365	-195.742	-179.928
Af- og nedskrivninger ultimo	-1.665.219	-1.469.477	-1.475.219	-1.279.477
Regnskabsmæssig værdi ultimo	235.451	325.679	235.451	325.679
5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris primo			6.815.000	6.815.000
Kostpris ultimo			6.815.000	6.815.000
Opskrivninger primo			-3.977.327	984.119
Årets resultat før afskrivninger på goodwill			1.440.782	813.577
Udbytte			-778.055	-6.169.799
Afskrivning koncerninterne avancer			394.776	394.776
Opskrivninger ultimo			-2.919.824	-3.977.327
Afskrivninger på goodwill primo			-870.476	-435.238
Årets afskrivninger på goodwill			-435.238	-435.238
Afskrivninger på goodwill ultimo			-1.305.714	-870.476
Regnskabsmæssig værdi ultimo			2.589.462	1.967.197
I regnskabsposten indgår goodwill med			1.740.952	2.176.190
Tilknyttede virksomheder:			Hjemsted	Ejerandel
Promana A/S			Herlev	50 %
Lea Ejendomspartner, Næstved A/S			Herlev	100 %

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	31/12 2016	31/12 2015	31/12 2016	31/12 2015
6. Igangværende arbejder for fremmed regning				
Salgsværdi af igangværende arbejder	3.670.450	615.000	0	0
Foretagne acountofaktureringer	-3.610.515	-615.000	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning, netto	59.935	0	0	0
Der indregnes således:				
Igangværende arbejder for fremmed regning (Omsætningsaktiver)	115.335	0	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning (Kortfristede gældsforpligtelser)	-55.400	0	0	0
	59.935	0	0	0

7. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	6.666.667	6.666.667	6.666.667	6.666.667
	6.666.667	6.666.667	6.666.667	6.666.667

Aktiekapitalen består af 6.666.667 aktier a 1kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

8. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for opskrivninger primo	778.055	532.063		
Resultatandel	-778.055	245.992		
	0	778.055		

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	31/12 2016	31/12 2015	31/12 2016	31/12 2015
9. Overført resultat				
Overført resultat primo	3.348.033	5.768.261	2.569.979	5.236.198
Årets overførte overskud eller underskud	3.018.774	2.579.772	3.796.828	-2.666.220
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	0	5.000.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-5.000.000	0	-5.000.000
	6.366.807	3.348.033	6.366.807	2.569.978

10. Eventualposter**Eventualforpligtelser**

Leasingforpligtelser:

Moderselskabet har indgået følgende lejekontrakter vedrørende leje af lokaler med følgende forpligtelser:

To lejemål med 12 måneders opsigelse, årlig leje i alt t.kr. 1.115, samt et lejemål med 6 måneders opsigelse, årlig leje t.kr. 237.