

LEA Ejendomspartner A/S

Bremerholm 31, 1069 København K
CVR-nr. 10 00 68 56

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 10.05.22

Steen Lundbye
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 - 31

Selskabet

LEA Ejendomspartner A/S
Bremerholm 31
1069 København K
Hjemsted: København
CVR-nr.: 10 00 68 56
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Lars Bo Ismiris

Bestyrelse

Poul Erik Bech
Poul Randrup Andersen
Jørgen Jørgensen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 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. 31.12.21 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. maj 2022

Direktionen

Lars Bo Ismiris

Bestyrelsen

Poul Erik Bech
Formand

Poul Randrup Andersen

Jørgen Jørgensen

Til kapitalejeren i LEA Ejendomspartner A/S**Konklusion**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for LEA Ejendomspartner A/S for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21, 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. 31.12.21 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

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 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 10. maj 2022

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Robert Molin

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne10848

KONCERNENS HOVED- OG NØGLETAL**Hovedtal**

Beløb i t.DKK	2021	2020	2019	2018	2017
<i>Resultat</i>					
Nettoomsætning	44.615	45.274	41.824	42.017	40.811
Indeks	109	111	102	103	100
Bruttofortjeneste	36.208	37.538	34.277	35.105	33.620
Indeks	108	112	102	104	100
Resultat af primær drift	962	249	-2.646	3.060	5.844
Indeks	16	4	-45	52	100
Finansielle poster i alt	-139	-110	-101	-127	-1
Årets resultat	637	8	-2.243	2.186	4.457
Indeks	14	-	-50	49	100
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	15.192	23.751	22.027	24.372	26.458
Indeks	57	90	83	92	100
Investeringer i materielle anlægsaktiver	52	102	472	0	0
Egenkapital	9.698	9.661	9.653	15.496	17.741
Indeks	55	54	54	87	100

Nøgletal

	2021	2020	2019	2018	2017
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	7%	0%	-18%	13%	27%
Bruttomargin	81%	83%	82%	84%	82%
Overskudsgrad	2%	1%	-6%	7%	14%

Soliditet

Soliditetsgrad	64%	47%	44%	64%	67%
----------------	-----	-----	-----	-----	-----

Øvrige

Antal medarbejdere (gns.)	63	63	63	57	48
---------------------------	----	----	----	----	----

Definitioner af nøgletal

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

Væsentligste aktiviteter

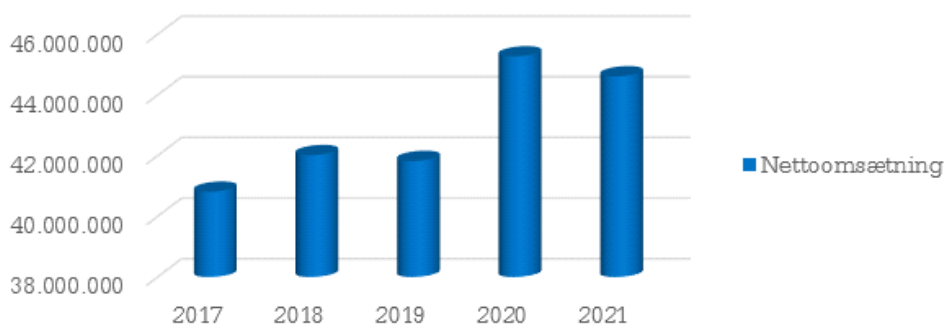
Koncernens hovedaktivitet er ejendomsadministration samt drift og vedligeholdelse af ejendomme beliggende i Danmark.

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

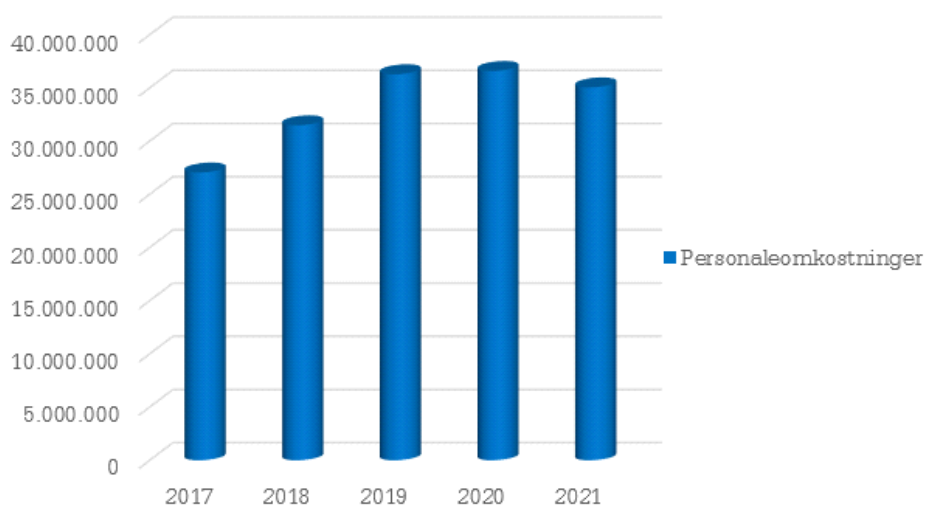
Nettoomsætningen udgør i 2021 tkr. 44.615 mod tkr. 45.274 i 2020. Koncernen har som del af en langsigtet strategi, forsat arbejdet med at udvikle og styrke en række funktioner og områder betragteligt. Dette arbejde følger den fastlagte plan. Resultat af primær drift udgør således tkr. 962 mod tkr. 249 i 2020. Det ordinære resultat efter skat udgør tkr. 637 mod tkr. 8 i 2020.

Nettoomsætning



Koncernen har i 2021 forsat den planlagte udvikling af virksomheden. En særlig begivenhed har været flytning af kontoret i Herlev til Bremerholm i København K. Med denne flytning har vi ønsket at komme tættere på vores moderselskab, hvor der sidder mere end 150 medarbejdere, heriblandt erhvervsrådgivere, valuarer og specialister. Vi kommer med andre ord til at få et endnu tættere arbejdsmiljø med sparring og idéudveksling. Udover en forstærket synergi med resten af koncernen har vi prioriteret at investere i medarbejdere med stærke profiler og specialkompetencer, og det vil vi fortsætte med de kommende år. At dømme ud fra kundernes reaktioner kan vi allerede nu konstatere, at vi er på rette vej. Der vil fortsat være fokus på at uddanne nye administratorer og controllere. Det gennemsnitlige antal beskæftigede var uændret 63.

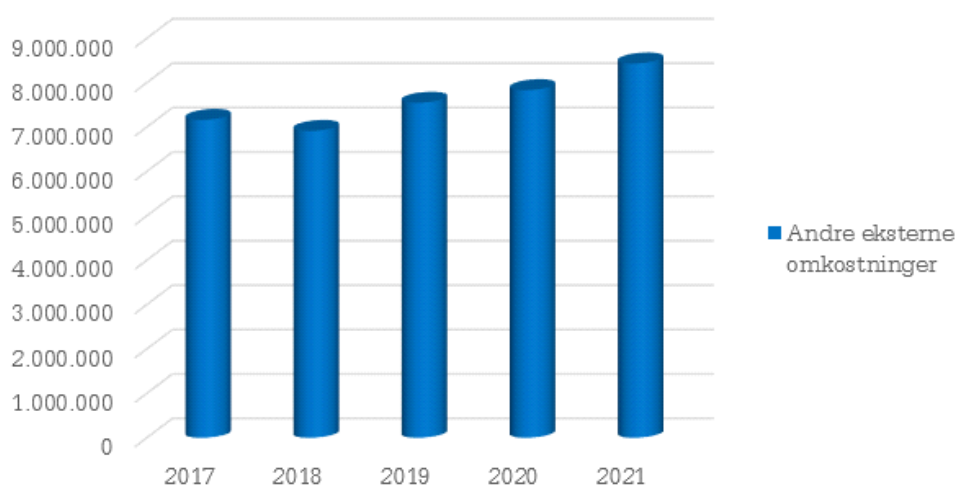
Personaleomkostninger



Andre eksterne omkostninger/kapacitetsomkostninger omfatter udgifter til lokaler, IT-udgifter samt andre administrationsomkostninger. Der er i 2021 en stigning til t.kr. 8.433 mod t.kr. 7.831 i 2020.

Grundet stadigt stigende behov for IT-understøttelse, digitalisering og effektiviseringspotentiale forventes disse omkostninger ikke at blive mindre i de kommende år.

Andre eksterne omkostninger



Nedenfor ses skematisk udvikling i resultat før skat.



LEA's egenkapital andrager ved udgangen af 2021 tkr. 8.531 og tkr. 9.698 for den samlede koncern.

Forventet udvikling

LEA forventer en positiv organisk vækst. Dette forventes at ske dels gennem en udvidelse af samarbejdet med eksisterende kunder, samt etablering af nye kundeforhold.

Virksomheden er positiv over for muligheder omkring opkøb af andre ejendomsadministrationsvirksomheder, såfremt der vil være mulighed for dette. Der arbejdes med en fortsat opgradering af specialistfunktioner.

På baggrund af den fortsatte udvikling af virksomheden, forventes der et positivt resultat for 2022 og en virksomhed, som er yderligere styrket omkring kundeservice, kvalitet og effektivitet.

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2021	2020	2021	2020	
	DKK	DKK	DKK	DKK	
	Nettoomsætning	44.615.164	45.273.600	35.585.121	35.833.126
	Andre driftsindtægter	25.200	96.000	455.832	502.200
	Andre eksterne omkostninger	-8.432.674	-7.831.252	-7.258.470	-7.249.209
	Bruttofortjeneste	36.207.690	37.538.348	28.782.483	29.086.117
1	Personaleomkostninger	-35.050.598	-36.593.212	-29.453.037	-30.184.145
	Resultat før af- og nedskrivninger	1.157.092	945.136	-670.554	-1.098.028
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-194.664	-696.529	-194.664	-696.528
	Resultat af primær drift	962.428	248.607	-865.218	-1.794.556
2	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	698.719	787.572
3	Andre finansielle indtægter	2.849	1.987	26.220	22.001
	Andre finansielle omkostninger	-142.074	-111.942	-136.451	-111.942
	Resultat før skat	823.203	138.652	-276.730	-1.096.925
	Skat af årets resultat	-185.864	-130.988	215.350	317.017
	Årets resultat	637.339	7.664	-61.380	-779.908

Forslag til resultatdisponering

	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	48.719	787.572
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.500.000	0	1.500.000	0
	Minoritetsinteresser	698.719	787.572	0	0
	Overført resultat	-1.561.380	-779.908	-1.610.099	-1.567.480
	I alt	637.339	7.664	-61.380	-779.908

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.21 DKK	31.12.20 DKK	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
Note					
	Goodwill	0	14.137	0	14.137
4	Immaterielle anlægsaktiver i alt	0	14.137	0	14.137
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	212.777	341.101	212.777	341.101
5	Materielle anlægsaktiver i alt	212.777	341.101	212.777	341.101
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	1.166.477	1.067.759
7	Deposita	407.450	305.536	407.450	305.536
	Finansielle anlægsaktiver i alt	407.450	305.536	1.573.927	1.373.295
	Anlægsaktiver i alt	620.227	660.774	1.786.704	1.728.533
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.364.464	4.227.655	1.395.802	1.934.421
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	37.414	0
	Udskudt skatteaktiv	163.497	120.486	163.497	115.571
	Tilgodehavende selskabsskat	0	0	195.265	357.726
	Andre tilgodehavender	553.722	821.129	553.723	756.118
	Periodeafgrænsningsposter	72.604	321.750	0	224.761
	Tilgodehavender i alt	4.154.287	5.491.020	2.345.701	3.388.597
	Likvide beholdninger	10.417.267	17.599.698	10.417.266	17.599.700
	Omsætningsaktiver i alt	14.571.554	23.090.718	12.762.967	20.988.297
	Aktiver i alt	15.191.781	23.751.492	14.549.671	22.716.830

		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.21 DKK	31.12.20 DKK	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
PASSIVER					
Note					
	Selskabskapital	6.666.667	6.666.667	6.666.667	6.666.667
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	266.477	817.758
	Overført resultat	364.797	1.926.177	98.320	1.108.419
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.500.000	0	1.500.000	0
	Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere	8.531.464	8.592.844	8.531.464	8.592.844
8	Minoritetsinteresser	1.166.477	1.067.758	0	0
	Egenkapital i alt	9.697.941	9.660.602	8.531.464	8.592.844
9	Andre hensatte forpligtelser	542.125	543.808	542.125	543.808
	Hensatte forpligtelser i alt	542.125	543.808	542.125	543.808
10	Anden gæld	0	2.992.174	0	2.373.211
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	2.992.174	0	2.373.211
10	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	74.380	0	74.380
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	781.383	1.244.245	569.254	1.085.957
	Gæld til tilknyttede virksomheder	397.953	0	2.134.760	3.197.169
	Selskabsskat	201.034	77.641	0	0
	Anden gæld	3.491.081	9.138.324	2.691.804	6.829.143
	Periodeafgrænsningsposter	80.264	20.318	80.264	20.318
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.951.715	10.554.908	5.476.082	11.206.967
	Gældsforpligtelser i alt	4.951.715	13.547.082	5.476.082	13.580.178
	Passiver i alt	15.191.781	23.751.492	14.549.671	22.716.830
11	Eventualforpligtelser				
12	Nærtstående parter				

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital tilhørende modervirk- somhedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Koncern:							
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20							
Saldo pr. 01.01.20	6.666.667	0	2.706.085	0	9.372.752	280.186	9.652.938
Forslag til resultatdisponering	0	0	-779.908	0	-779.908	787.572	7.664
Saldo pr. 31.12.20	6.666.667	0	1.926.177	0	8.592.844	1.067.758	9.660.602
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21							
Saldo pr. 01.01.21	6.666.667	0	1.926.177	0	8.592.844	1.067.758	9.660.602
Betalt udbytte	0	0	0	0	0	-600.000	-600.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	-1.561.380	1.500.000	-61.380	698.719	637.339
Saldo pr. 31.12.21	6.666.667	0	364.797	1.500.000	8.531.464	1.166.477	9.697.941
Modervirksomhed:							
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20							
Saldo pr. 01.01.20	6.666.667	30.186	2.675.899	0	9.372.752	0	9.372.752
Forslag til resultatdisponering	0	787.572	-1.567.480	0	-779.908	0	-779.908
Saldo pr. 31.12.20	6.666.667	817.758	1.108.419	0	8.592.844	0	8.592.844
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21							
Saldo pr. 01.01.21	6.666.667	817.758	1.108.419	0	8.592.844	0	8.592.844
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-600.000	600.000	0	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	48.719	-1.610.099	1.500.000	-61.380	0	-61.380
Saldo pr. 31.12.21	6.666.667	266.477	98.320	1.500.000	8.531.464	0	8.531.464

	Koncern		Modervirksomhed	
	2021 DKK	2020 DKK	2021 DKK	2020 DKK
1. Personaleomkostninger				
Lønninger	30.625.547	32.980.094	25.834.101	27.338.956
Pensioner	1.447.731	1.389.521	1.160.585	1.080.897
Andre omkostninger til social sikring	520.167	598.146	470.244	535.471
Andre personaleomkostninger	2.457.153	1.625.451	1.988.107	1.228.821
I alt	35.050.598	36.593.212	29.453.037	30.184.145
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	63	63	55	54

2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	0	0	698.719	787.572
I alt	0	0	698.719	787.572

3. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	26.220	22.000
Øvrige finansielle indtægter	2.849	1.987	0	1
I alt	2.849	1.987	26.220	22.001

4. Immaterielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Goodwill
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.21	7.090.866
Kostpris pr. 31.12.21	7.090.866
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.21	-7.076.729
Afskrivninger i året	-14.137
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21	-7.090.866
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	0
Modervirksomhed:	
Kostpris pr. 01.01.21	7.090.866
Kostpris pr. 31.12.21	7.090.866
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.21	-7.076.729
Afskrivninger i året	-14.137
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21	-7.090.866
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	0

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.21	2.475.144
Tilgang i året	52.201
Kostpris pr. 31.12.21	2.527.345
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.21	-2.134.041
Afskrivninger i året	-180.527
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21	-2.314.568
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	212.777
Modervirksomhed:	
Kostpris pr. 01.01.21	2.285.144
Tilgang i året	52.201
Kostpris pr. 31.12.21	2.337.345
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.21	-1.944.042
Afskrivninger i året	-180.526
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21	-2.124.568
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	212.777

6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.21	250.000
Kostpris pr. 31.12.21	250.000
Opskrivninger pr. 01.01.21	817.758
Årets resultat fra kapitalandele	698.719
Udbytte relateret til kapitalandele	-600.000
Opskrivninger pr. 31.12.21	916.477
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	1.166.477
Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
Promana A/S, Herlev	50%

Modervirksomheden ejer 50 % af Promana A/S, men opnår bestemmende indflydelse via ejeraftale med de øvrige kapitalejere. Modervirksomheden har dermed kontrol i selskabet, hvorfor Promana A/S er klassificeret som en dattervirksomhed.

7. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i DKK	Deposita
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.21	305.536
Tilgang i året	101.914
Kostpris pr. 31.12.21	407.450
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	407.450
Modervirksomhed:	
Kostpris pr. 01.01.21	305.536
Tilgang i året	101.914
Kostpris pr. 31.12.21	407.450
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	407.450

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20
	DKK	DKK	DKK	DKK

8. Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser primo	1.067.758	280.186	0	0
Betalt udbytte	-600.000	0	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	698.719	787.572	0	0
I alt	1.166.477	1.067.758	0	0

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK	31.12.21 DKK	31.12.20 DKK

9. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Kortfristede forpligtelser	542.125	543.808	542.125	543.808
I alt	542.125	543.808	542.125	543.808

10. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Gæld i alt 31.12.21	Gæld i alt 31.12.20
-------------	------------------------	------------------------

Koncern:

Anden gæld	0	3.066.554
I alt	0	3.066.554

Modervirksomhed:

Anden gæld	0	2.447.591
I alt	0	2.447.591

11. Eventualforpligtelser

Koncern:

Leasingforpligtelser

Koncernens eventualforpligtelser vedrørende huslejekontrakter udgør t.DKK 768 næste år. Af de samlede eventualforpligtelser kan t.DKK 270 henføres til tilknyttede virksomheder.

Andre eventualforpligtelser

Selskaberne, som indgår i koncernregnskabet, er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til sambesaktningsindkomsten. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskaberne, som indgår i koncernen, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed.

Modervirksomhed:

Leasingforpligtelser

Koncernens eventualforpligtelser vedrørende huslejekontrakter udgør t.DKK 768 næste år. Af de samlede eventualforpligtelser kan t.DKK 270 henføres til tilknyttede virksomheder.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til sambesaktningsindkomsten. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed.

12. Nærtstående parter

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

13. 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 kontrol.

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

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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 og salg af minoritetsandele i en dattervirksomhed, som ikke medfører ændringer i kontrol, behandles i koncernregnskabet som egenkapitaltransaktioner, og forskellen mellem vederlaget og den regnskabsmæssige værdi allokere 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.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Nettoomsætning**

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

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.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

For 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.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta 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".

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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 indregnes og måles kapitalandele i dattervirksomheder efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en konsolideringsmetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i resultatopgørelsen på afholdelsestidspunktet.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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 regnskabsmæssige 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, medmindre goodwill indgår i den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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, som måles efter indre værdis metode, 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 vedtages inden godkendelsen af årsrapporten for LEA Ejendomspartner A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven (samtidighedsprincippet).

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, 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.

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.

13. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.