

LEA Ejendomspartner A/S

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

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 25.05.21

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 - 29

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 01.01.20 - 31.12.20 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. 31.12.20 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. maj 2021

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 01.01.20 - 31.12.20, 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. 31.12.20 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 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.

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 25. maj 2021

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	2020	2019	2018	2017	2016
<i>Resultat</i>					
Nettoomsætning	45.274	41.824	42.017	40.811	38.403
Indeks	118	109	109	106	100
Bruttofortjeneste	37.538	34.277	35.105	33.620	31.152
Indeks	120	110	113	108	100
Resultat af primær drift	249	-2.646	3.060	5.844	5.708
Indeks	4	-46	54	102	100
Finansielle poster i alt	-110	-101	-127	-1	128
Indeks	-86	-79	-99	-	100
Årets resultat	8	-2.243	2.186	4.457	4.452
Indeks	-	-50	49	100	100

Balance

Samlede aktiver	23.753	22.027	24.372	26.458	23.393
Indeks	102	94	104	113	100
Investeringer i materielle anlægsaktiver	102	472	0	0	106
Indeks	96	445	-	-	100
Egenkapital	9.661	9.653	15.496	17.741	14.717
Indeks	66	66	105	121	100

Nøgletal

	2020	2019	2018	2017	2016
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	0%	-18%	13%	27%	35%
Bruttomargin	83%	82%	84%	82%	81%
Overskudsgrad	1%	-6%	7%	14%	15%
<i>Soliditet</i>					
Egenkapitalandel	41%	44%	64%	67%	63%

Nøgletal - fortsat -

	2020	2019	2018	2017	2016
<i>Øvrige</i>					
Antal medarbejdere (gns.)	63	63	57	48	45

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

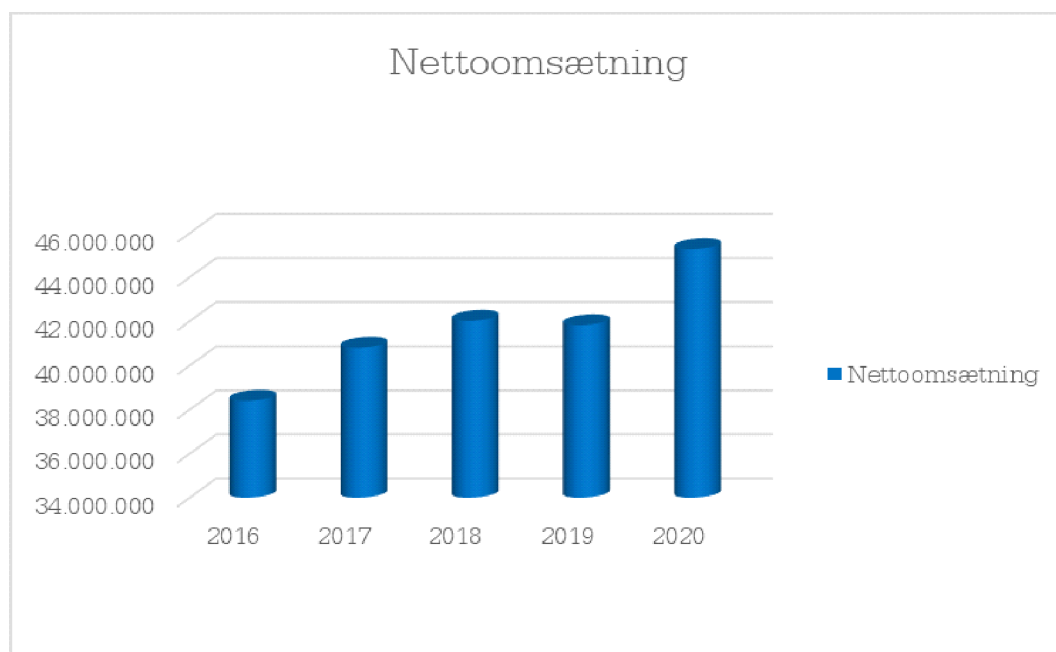
Koncernens hovedaktivitet er ejendomsadministration samt drift og vedligeholdelse af ejendomme beliggende i Danmark.

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

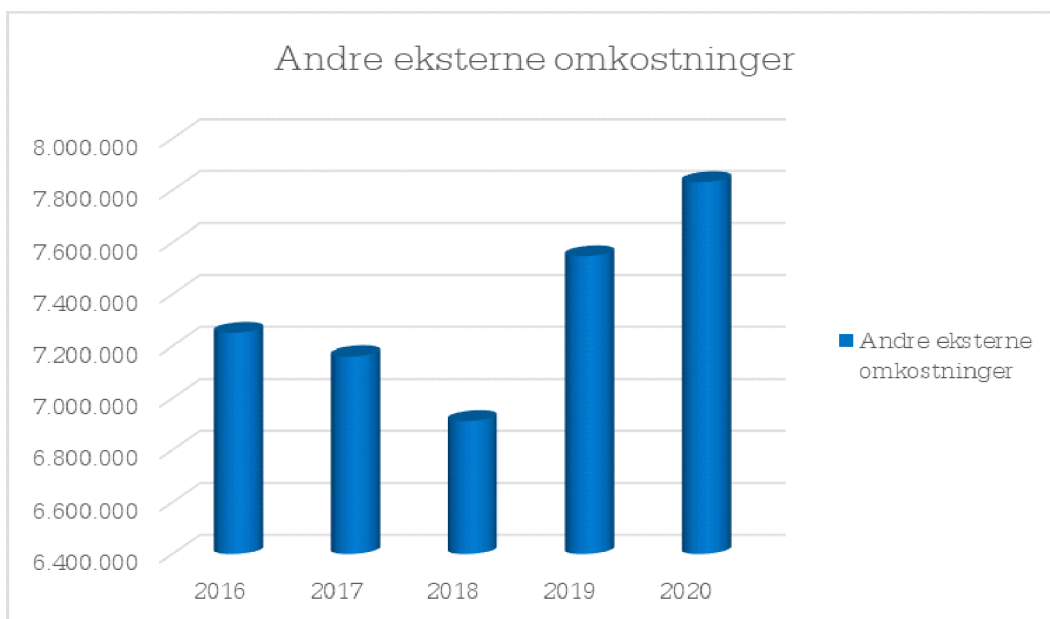
Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen har i 2020 haft en stigning i omsætningen svarende til en organisk vækst på 8 %. Særligt øget aktivitet i byggerådgivningen er bag denne stigning. Nettoomsætningen udgør i 2020 t.DKK 45.274 mod t.DKK 41.824 i 2019.

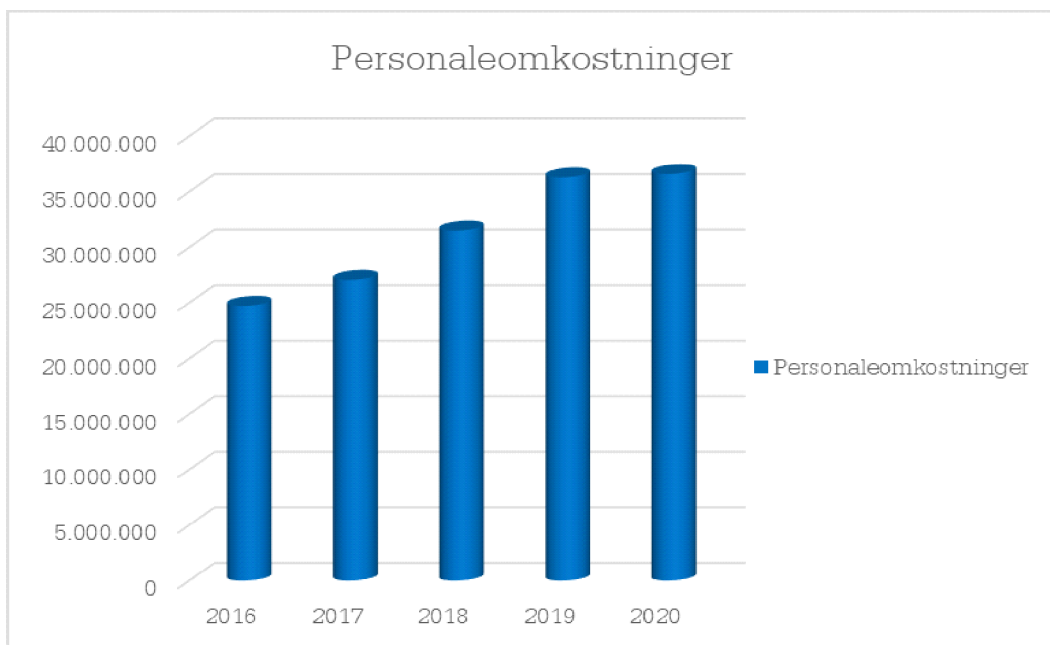
Fremgangen i omsætning er baseret på tilgang af nye kunder og udvikling af bestående kundeforhold – ikke mindst i afdelingen i Odense. Koncernen har som del af en langsigtet strategi, forsat arbejdet med at udvikle og styrke en række funktioner og områder betragteligt. Dette arbejde følger den fastlagte plan, men er på ingen måde afsluttet. Resultat af primær drift udgør således t.DKK 249 mod t.DKK -2.646 i 2019. Det ordinære resultat efter skat udgør t.DKK 8 mod t.DKK -2.243 t.DKK i 2019.



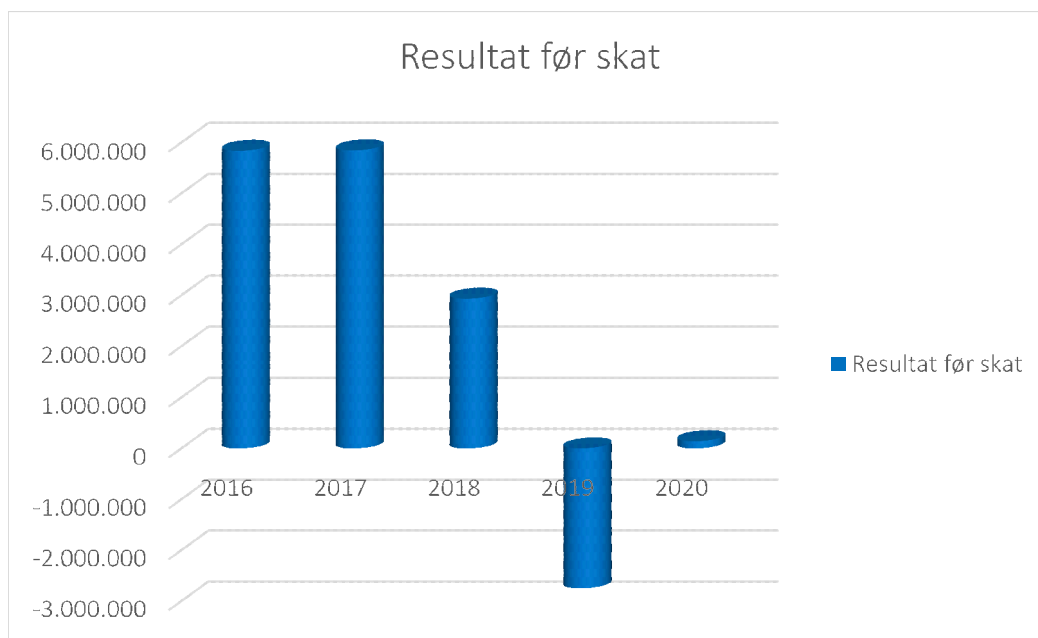
Andre eksterne omkostninger/kapacitetsomkostninger omfatter udgifter til lokaler, IT-udgifter samt andre administrationsomkostninger. Der er i 2020 en stigning til t.DKK 7.831 mod t.DKK 7.547 i 2019. Grundet stadigt stigende behov for IT-understøttelse, digitalisering og effektiviseringspotentiale forventes disse omkostninger ikke at blive mindre i de kommende år.



Personaleomkostninger er den største udgiftspost i koncernen, hvilket er helt naturligt henset til de aktiviteter, der udføres. Særligt omkring ejendomsadministration er der fokus på at uddanne nye administratorer og virksomheden har etableret et eget program for uddannelse af junioradministratorer/-controllere. Personaleomkostningerne er steget marginalt med ca. 1 % i forhold til året før. Det gennemsnitlige antal beskæftigede i året er 63 i lighed med 63 i 2019.



Nedenfor ses skematisk udvikling i resultat før skat.



LEA's egenkapital andrager ved udgangen af 2020 t.DKK 8.593.

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 fusioner og/eller opkøb af andre ejendomsadministrationsvirksomheder. Der arbejdes med en fortsat opgradering af specialistfunktioner i LEA herunder styrkelse af bl.a. kundeledelsesdelen og rapporteringsfunktionen.

På baggrund af den fortsatte udvikling af virksomheden, samt den generelle usikkerhed ift. Covid 19, forventes der også et beskedent resultat for 2021, men en virksomhed der er yderligere styrket omkring kundeservice, kvalitet og effektivitet.

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2020	2019	2020	2019	
	DKK	DKK	DKK	DKK	
	Nettoomsætning	45.273.600	41.823.878	35.833.127	35.219.223
	Andre driftsindtægter	96.000	0	502.200	497.400
	Andre eksterne omkostninger	-7.831.252	-7.547.077	-7.249.209	-7.425.972
	Bruttofortjeneste	37.538.348	34.276.801	29.086.118	28.290.651
1	Personaleomkostninger	-36.593.212	-36.287.548	-30.184.145	-30.265.804
	Resultat før af- og nedskrivninger	945.136	-2.010.747	-1.098.027	-1.975.153
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-696.529	-634.908	-696.529	-634.908
	Resultat før finansielle poster	248.607	-2.645.655	-1.794.556	-2.610.061
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	787.572	-15.296
2	Andre finansielle indtægter	1.987	406	22.001	406
	Andre finansielle omkostninger	-111.942	-101.296	-111.942	-101.179
	Resultat før skat	138.652	-2.746.545	-1.096.925	-2.726.130
	Skat af årets resultat	-130.988	503.828	317.017	498.709
	Årets resultat	7.664	-2.242.717	-779.908	-2.227.421

Forslag til resultatdisponering

	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	787.572	-15.296
	Minoritetsinteresser	787.572	-15.296	0	0
	Overført resultat	-779.908	-2.227.421	-1.567.480	-2.212.125
	I alt	7.664	-2.242.717	-779.908	-2.227.421

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.20 DKK	31.12.19 DKK	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK
Note					
	Goodwill	14.137	549.375	14.137	549.375
3	Immaterielle anlægsaktiver i alt	14.137	549.375	14.137	549.375
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	341.101	400.366	341.101	400.366
4	Materielle anlægsaktiver i alt	341.101	400.366	341.101	400.365
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	1.067.758	280.187
6	Deposita	305.536	302.479	305.536	302.479
	Finansielle anlægsaktiver i alt	305.536	302.479	1.373.294	582.666
	Anlægsaktiver i alt	660.774	1.252.220	1.728.532	1.532.406
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.227.656	6.171.421	1.934.421	3.936.474
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.062	0	1.062	0
	Udskudt skatteaktiv	120.486	62.486	115.571	44.933
	Tilgodehavende selskabsskat	0	625.443	357.726	623.639
	Andre tilgodehavender	821.129	997.793	756.119	997.793
	Periodeafgrænsningsposter	321.750	624.080	224.761	373.715
	Tilgodehavender i alt	5.492.083	8.481.223	3.389.660	5.976.554
	Likvide beholdninger	17.599.698	12.293.610	17.599.700	12.293.609
	Omsætningsaktiver i alt	23.091.781	20.774.833	20.989.360	18.270.163
	Aktiver i alt	23.752.555	22.027.053	22.717.892	19.802.569

		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.20 DKK	31.12.19 DKK	31.12.20 DKK	31.12.19 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	817.758	30.186
	Overført resultat	1.926.177	2.706.085	1.108.419	2.675.899
	Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere	8.592.844	9.372.752	8.592.844	9.372.752
7	Minoritetsinteresser	1.067.758	280.186	0	0
	Egenkapital i alt	9.660.602	9.652.938	8.592.844	9.372.752
8	Andre hensatte forpligtelser	543.808	309.561	543.808	259.561
	Hensatte forpligtelser i alt	543.808	309.561	543.808	259.561
9	Anden gæld	2.992.174	1.218.892	2.373.211	1.016.436
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.992.174	1.218.892	2.373.211	1.016.436
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	74.380	0	74.380	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.244.245	1.094.223	1.085.957	956.339
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	4.653.453	3.198.231	3.801.198
	Selskabsskat	77.641	0	0	0
	Anden gæld	9.139.387	5.066.983	6.829.143	4.365.280
	Periodeafgrænsningsposter	20.318	31.003	20.318	31.003
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.555.971	10.845.662	11.208.029	9.153.820
	Gældsforpligtelser i alt	13.548.145	12.064.554	13.581.240	10.170.256
	Passiver i alt	23.752.555	22.027.053	22.717.892	19.802.569
10	Eventualforpligtelser				
11	Nærtstående parter				

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital tilhørende modervirk- somhedens kapitalejere	Minoritets- interesser	Egenkapital i alt
Koncern:							
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19							
Saldo pr. 01.01.19	6.666.667	0	4.933.506	3.000.000	14.600.173	895.482	15.495.655
Betalt udbytte	0	0	0	-3.000.000	-3.000.000	-600.000	-3.600.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	-2.227.421	0	-2.227.421	-15.296	-2.242.717
Saldo pr. 31.12.19	6.666.667	0	2.706.085	0	9.372.752	280.186	9.652.938
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
Modervirksomhed:							
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19							
Saldo pr. 01.01.19	6.666.667	645.482	4.288.024	3.000.000	14.600.173	0	14.600.173
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-600.000	600.000	0	0	0	0
Betalt udbytte	0	0	0	-3.000.000	-3.000.000	0	-3.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	-15.296	-2.212.125	0	-2.227.421	0	-2.227.421
Saldo pr. 31.12.19	6.666.667	30.186	2.675.899	0	9.372.752	0	9.372.752
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

	Koncern		Modervirksomhed	
	2020 DKK	2019 DKK	2020 DKK	2019 DKK
1. Personaleomkostninger				
Lønninger	32.980.094	32.194.986	27.338.956	26.888.384
Pensioner	1.389.521	1.294.469	1.080.897	1.078.890
Andre omkostninger til social sikring	598.146	586.313	535.471	529.983
Andre personaleomkostninger	1.625.451	2.211.780	1.228.821	1.768.547
I alt	36.593.212	36.287.548	30.184.145	30.265.804
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	63	63	54	54

2. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	0	0	22.000	0
Renteindtægter i øvrigt	1.986	406	0	406
Øvrige finansielle indtægter	1	0	1	0
Øvrige finansielle indtægter	1.987	406	1	406
I alt	1.987	406	22.001	406

3. Immaterielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Goodwill
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.20	7.090.866
Kostpris pr. 31.12.20	7.090.866
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.20	-6.541.491
Afskrivninger i året	-535.238
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.20	-7.076.729
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	14.137

Modervirksomhed:

Kostpris pr. 01.01.20	7.090.866
Kostpris pr. 31.12.20	7.090.866
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.20	-6.541.491
Afskrivninger i året	-535.238
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.20	-7.076.729
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	14.137

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
-------------	---

Koncern:

Kostpris pr. 01.01.20	2.373.118
Tilgang i året	102.026
Kostpris pr. 31.12.20	2.475.144
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.20	-1.972.752
Afskrivninger i året	-161.291
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.20	-2.134.043
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	341.101

Modervirksomhed:

Kostpris pr. 01.01.20	2.183.118
Tilgang i året	102.026
Kostpris pr. 31.12.20	2.285.144
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.20	-1.782.752
Afskrivninger i året	-161.291
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.20	-1.944.043
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	341.101

5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.20	250.000
Kostpris pr. 31.12.20	250.000
Opskrivninger pr. 01.01.20	30.186
Årets resultat fra kapitalandele	787.572
Opskrivninger pr. 31.12.20	817.758
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	1.067.758
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 deraf kontrol i selskabet, hvorfor Promana A/S er klassificeret som en dattervirksomhed.

6. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i DKK	Deposita
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.20	302.479
Tilgang i året	3.057
Kostpris pr. 31.12.20	305.536
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	305.536
Modervirksomhed:	
Kostpris pr. 01.01.20	302.479
Tilgang i året	3.057
Kostpris pr. 31.12.20	305.536
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	305.536

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19
	DKK	DKK	DKK	DKK

7. Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser primo	280.186	895.482	0	0
Betalt udbytte	0	-600.000	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	787.572	-15.296	0	0
I alt	1.067.758	280.186	0	0

8. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Kortfristede forpligtelser	543.808	309.561	543.808	259.561
I alt	543.808	309.561	543.808	259.561

9. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.20	Gæld i alt 31.12.19
Koncern:				
Anden gæld	74.380	2.746.203	3.066.554	1.218.892
I alt	74.380	2.746.203	3.066.554	1.218.892
Modervirksomhed:				
Anden gæld	74.380	2.127.240	2.447.591	1.016.436
I alt	74.380	2.127.240	2.447.591	1.016.436

10. Eventualforpligtelser

Koncern:

Leasingforpligtelser

Koncernens eventualforpligtelser vedrørende huslejekontrakter udgør t.DKK 1.477 næste år. Af de samlede eventualforpligtelser kan t.DKK 262 henføres til tilknyttede virksomheder.

Modervirksomhed:

Leasingforpligtelser

Koncernens eventualforpligtelser vedrørende huslejekontrakter udgør t.DKK 1.477 næste år. Af de samlede eventualforpligtelser kan t.DKK 262 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 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.

11. Nærtstående parter

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

12. 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.

12. 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 allokeres 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.

12. 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.

12. 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".

12. 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.

12. 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.

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.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

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 nettorealisationsværdi eller dagsværdi, såfremt forpligtelsen forventes indfriet på længere sigt.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1 – 5 år. Garantiforpligtelser måles til nettorealisationsværdi 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.

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.