

LEA Ejendomspartner A/S

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

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 26.05.20

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
Kobbervej 8
2730 Herlev
Hjemsted: Herlev
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 01.01.19 - 31.12.19 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. 31.12.19 og resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 26. maj 2020

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 01.01.19 - 31.12.19, 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. 31.12.19 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 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 26. maj 2020

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	2019	2018	2017	2016	2015
<i>Resultat</i>					
Nettoomsætning	41.824	42.017	40.811	38.403	34.121
Indeks	123	123	120	113	100
Bruttofortjeneste	34.277	35.105	33.620	31.152	26.820
Indeks	128	131	125	116	100
Resultat af primær drift	-2.646	3.060	5.844	5.708	4.202
Indeks	-63	73	139	136	100
Finansielle poster i alt	-101	-127	-1	128	314
Indeks	-32	-40	-	41	100
Årets resultat	-2.243	2.186	4.457	4.452	3.358
Indeks	-67	65	133	133	100

Balance

Samlede aktiver	22.027	24.372	26.458	23.393	18.355
Indeks	120	133	144	127	100
Investeringer i materielle anlægsaktiver	472	0	0	106	190
Indeks	248	-	-	56	100
Egenkapital	9.653	15.496	17.741	14.717	11.043
Indeks	87	140	161	133	100

Nøgletal

	2019	2018	2017	2016	2015
<i>Rentabilitet</i>					
Egenkapitalens forrentning	-18%	13%	27%	35%	28%
Bruttomargin	82%	84%	82%	81%	79%
Overskudsgrad	-6%	7%	14%	15%	12%
<i>Soliditet</i>					
Egenkapitalandel	44%	64%	67%	63%	60%

Øvrige

Antal medarbejdere (gns.)	63	57	48	45	40
---------------------------	----	----	----	----	----

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

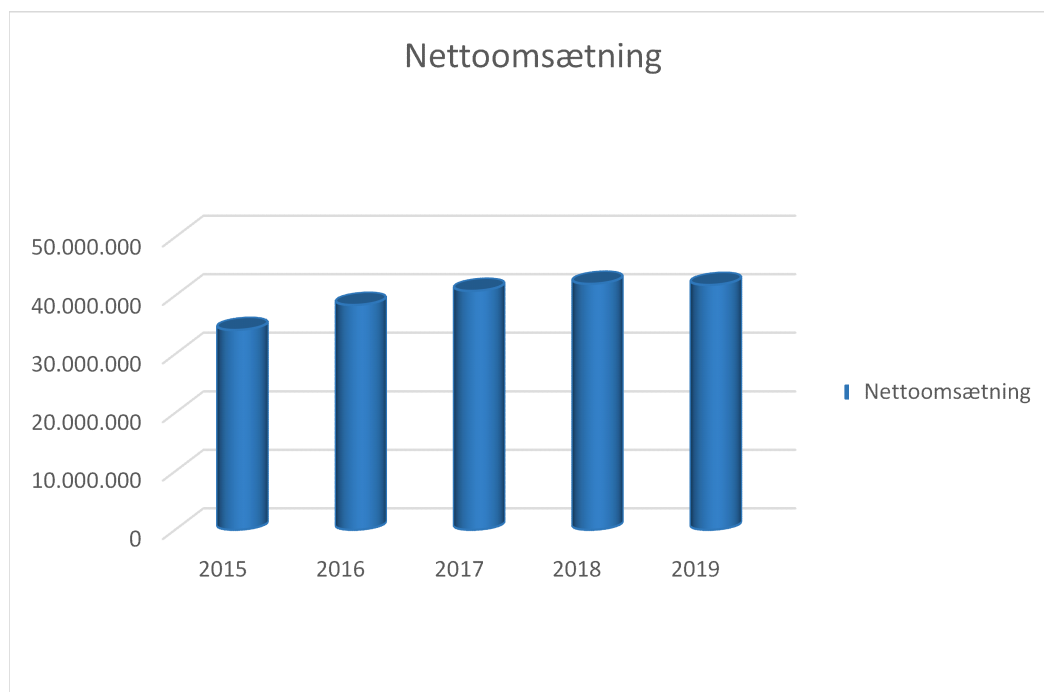
Koncernens hovedaktivitet er ejendomsadministration samt drift og vedligeholdelse af ejendomme beliggende i Danmark.

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.

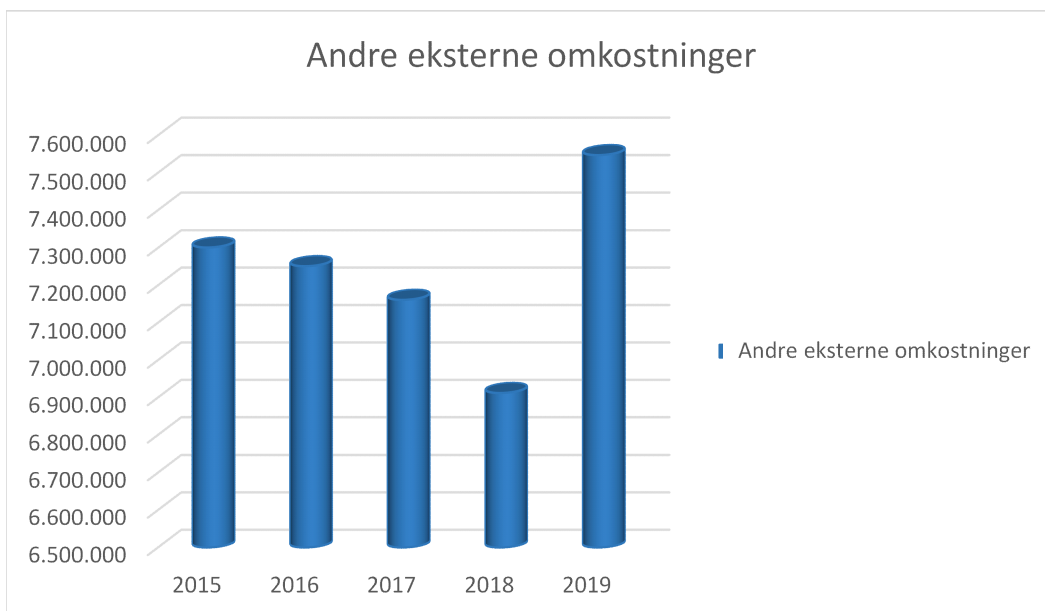
Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernen har i 2019 haft en omsætning på niveau med 2018, hvilket dækker over en organisk vækst på 7 % i ejendomsadministrationsdelen, men et tilsvarende fald i omsætningen fra byggerådgivning. Nettoomsætningen udgør i 2019 tkr. 41.824 mod tkr. 42.017 i 2018.

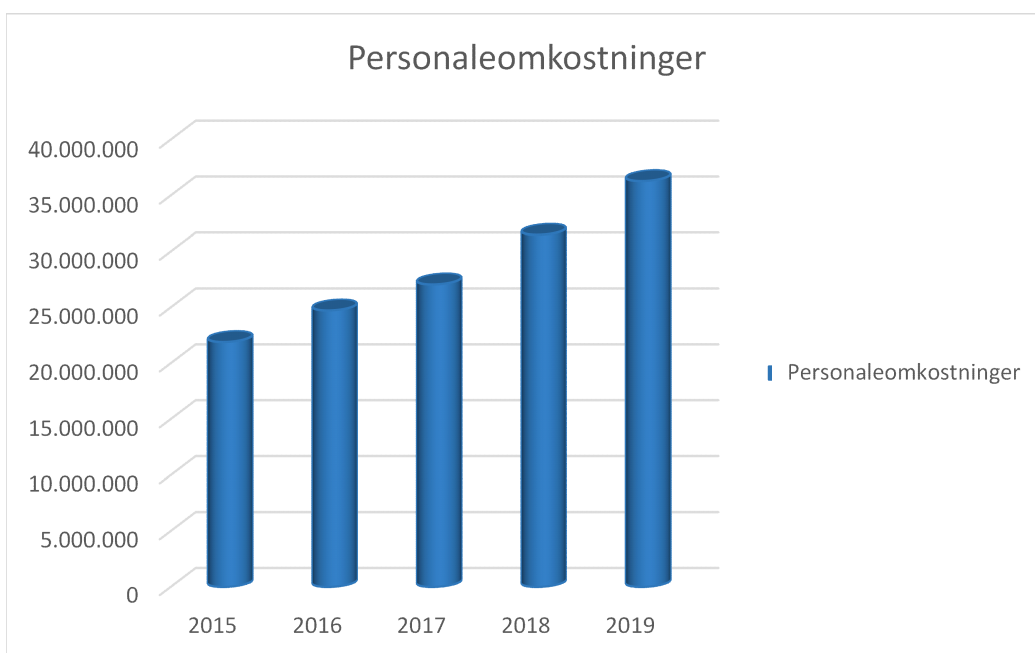
Fremgangen i omsætning er baseret på tilgang af nye kunder og udvikling af bestående kundeforhold – ikke mindst i den relativt nye afdeling i Odense. Koncernen har i 2019, som led i den fortsatte udvikling styrket en række funktioner og områder betragteligt, hvilket – som forventet ved aflæggelse af 2018 regnskabet – har medført et negativt resultat. Resultat af primær drift udgør således tkr. - 2.646 mod tkr. 3.060 i 2018. Det ordinære resultat efter skat udgør tkr. - 2.243 mod tkr. 2.186 t.kr. i 2018.



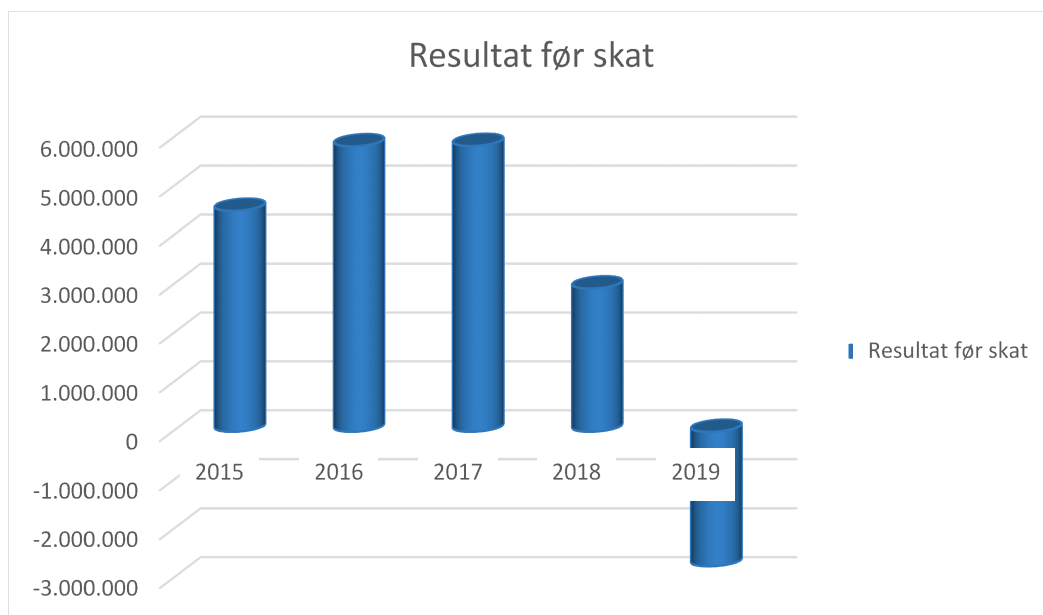
Andre eksterne omkostninger/kapacitetsomkostninger omfatter udgifter til lokaler, IT-udgifter samt andre administrationsomkostninger. Der er i 2019 en stigning til t.kr. 7.547 mod t.kr. 6.912 i 2018. Grundet stadigt stigende behov for IT-understøttelse, reguleringer på persondataområdet og effektiviseringspotentialer 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. Omkostningerne er steget med ca. 15 % i forhold til året før, hvilket primært skyldes en udvidelse af medarbejderstaben for at servicere nye aftaler, samt brug af eksterne konsulenter og specialister. Det gennemsnitlige antal beskæftigede i året er således steget fra 57 i 2018 til 63 i 2019.



Nedenfor ses skematisk udvikling i resultat før skat.



LEA's egenkapital andrager ved udgangen af 2019 tkr. 9.653.

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 derfor et negativt eller beskedent resultat for 2020, men en meget styrket virksomhed omkring kundeservice, kvalitet og effektivitet.

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2019 DKK	2018 DKK	2019 DKK	2018 DKK
	41.823.878	42.017.130	35.219.223	33.040.520
	Andre driftsindtægter	0	497.400	390.800
	Andre eksterne omkostninger	-7.547.077	-7.425.972	-6.436.925
	Bruttofortjeneste	34.276.801	28.290.651	26.994.395
1	Personaleomkostninger	-36.287.548	-30.265.804	-25.038.828
	Resultat før af- og nedskrivninger	-2.010.747	-1.975.153	1.955.567
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-634.908	-634.908	-557.310
	Resultat før finansielle poster	-2.645.655	-2.610.061	1.398.257
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	-15.296	645.482
	Andre finansielle indtægter	406	406	6.804
	Andre finansielle omkostninger	-101.296	-101.179	-130.850
	Resultat før skat	-2.746.545	-2.726.130	1.919.693
	Skat af årets resultat	503.828	498.709	-378.982
	Årets resultat	-2.242.717	-2.227.421	1.540.711

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	-15.296	645.482
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	3.000.000	0	3.000.000
Minoritetsinteresser	-15.296	645.482	0	0
Overført resultat	-2.227.421	-1.459.288	-2.212.125	-2.104.771
I alt	-2.242.717	2.186.194	-2.227.421	1.540.711

AKTIVER		Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.19 DKK	31.12.18 DKK	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK
Note	Goodwill	549.375	1.084.613	549.375	1.084.613
2	Immaterielle anlægsaktiver i alt	549.375	1.084.613	549.375	1.084.613
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	400.366	27.587	400.366	27.586
3	Materielle anlægsaktiver i alt	400.366	27.587	400.366	27.586
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	280.187	895.483
5	Deposita	302.479	304.589	302.479	304.589
	Finansielle anlægsaktiver i alt	302.479	304.589	582.666	1.200.072
	Anlægsaktiver i alt	1.252.220	1.416.789	1.532.407	2.312.271
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	6.171.425	4.164.324	3.936.474	2.104.906
	Udskudt skatteaktiv	62.486	72.754	44.933	58.516
	Tilgodehavende selskabsskat	625.443	0	623.639	0
	Andre tilgodehavender	997.793	1.065.168	997.793	1.065.168
	Periodeafgrænsningsposter	624.080	520.038	373.715	421.880
	Tilgodehavender i alt	8.481.227	5.822.284	5.976.554	3.650.470
	Likvide beholdninger	12.293.610	17.132.992	12.293.609	17.132.992
	Omsætningsaktiver i alt	20.774.837	22.955.276	18.270.163	20.783.462
	Aktiver i alt	22.027.057	24.372.065	19.802.570	23.095.733

Note	PASSIVER	Koncern		Modervirksomhed	
		31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK	DKK	DKK
	Selskabskapital	6.666.667	6.666.667	6.666.667	6.666.667
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0	30.186	645.482
	Overført resultat	2.706.086	4.933.507	2.675.900	4.288.025
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	3.000.000	0	3.000.000
	Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere	9.372.753	14.600.174	9.372.753	14.600.174
6	Minoritetsinteresser	280.186	895.482	0	0
	Egenkapital i alt	9.652.939	15.495.656	9.372.753	14.600.174
7	Andre hensatte forpligtelser	309.561	125.000	259.561	100.000
	Hensatte forpligtelser i alt	309.561	125.000	259.561	100.000
	Anden gæld	1.218.892	0	1.016.436	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.218.892	0	1.016.436	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.094.223	1.018.239	956.339	853.181
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.653.453	682.814	3.801.198	2.919.754
	Selskabsskat	0	1.198.375	0	263.050
	Anden gæld	5.066.986	5.851.981	4.365.280	4.359.574
	Periodeafgrænsningsposter	31.003	0	31.003	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.845.665	8.751.409	9.153.820	8.395.559
	Gældsforpligtelser i alt	12.064.557	8.751.409	10.170.256	8.395.559
	Passiver i alt	22.027.057	24.372.065	19.802.570	23.095.733

8 Eventualforpligtelser

9 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 01.01.18 - 31.12.18							
Saldo pr. 01.01.18	6.666.667	0	6.392.795	3.000.000	16.059.462	1.681.349	17.740.811
Betalt udbytte	0	0	0	-3.000.000	-3.000.000	-1.431.349	-4.431.349
Forslag til resultatdisponering	0	0	-1.459.288	3.000.000	1.540.712	645.482	2.186.194
Saldo pr. 31.12.18	6.666.667	0	4.933.507	3.000.000	14.600.174	895.482	15.495.656
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19							
Saldo pr. 01.01.19	6.666.667	0	4.933.507	3.000.000	14.600.174	895.482	15.495.656
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	2.706.086	0	9.372.753	280.186	9.652.939
Modervirksomhed:							
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18							
Saldo pr. 01.01.18	6.666.667	0	6.392.796	3.000.000	16.059.463	0	16.059.463
Betalt udbytte	0	0	0	-3.000.000	-3.000.000	0	-3.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	645.482	-2.104.771	3.000.000	1.540.711	0	1.540.711
Saldo pr. 31.12.18	6.666.667	645.482	4.288.025	3.000.000	14.600.174	0	14.600.174
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19							
Saldo pr. 01.01.19	6.666.667	645.482	4.288.025	3.000.000	14.600.174	0	14.600.174
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	2.675.900	0	9.372.753	0	9.372.753

	Koncern		Modervirksomhed	
	2019 DKK	2018 DKK	2019 DKK	2018 DKK
1. Personaleomkostninger				
Lønninger	32.194.986	28.501.980	26.888.384	22.783.609
Pensioner	1.294.469	1.206.287	1.078.890	971.360
Andre omkostninger til social sikring	586.313	416.097	529.983	370.391
Andre personaleomkostninger	2.211.780	1.363.718	1.768.547	913.468
I alt	36.287.548	31.488.082	30.265.804	25.038.828
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	63	57	54	48

2. Immaterielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Goodwill
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.19	7.090.866
Kostpris pr. 31.12.19	7.090.866
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.19	-6.006.253
Afskrivninger i året	-535.238
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.19	-6.541.491
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	549.375
Modervirksomhed:	
Kostpris pr. 01.01.19	7.090.866
Kostpris pr. 31.12.19	7.090.866
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.19	-6.006.253
Afskrivninger i året	-535.238
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.19	-6.541.491
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	549.375

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.19	1.900.669
Tilgang i året	472.449
Kostpris pr. 31.12.19	2.373.118
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.19	-1.873.083
Afskrivninger i året	-99.669
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.19	-1.972.752
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	400.366
Modervirksomhed:	
Kostpris pr. 01.01.19	1.710.669
Tilgang i året	472.449
Kostpris pr. 31.12.19	2.183.118
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.19	-1.683.083
Afskrivninger i året	-99.669
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.19	-1.782.752
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	400.366

4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Modervirksomhed:	
Kostpris pr. 01.01.19	250.000
Kostpris pr. 31.12.19	250.000
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.19	645.483
Årets resultat fra kapitalandele	-15.296
Udbytte relateret til kapitalandele	-600.000
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.19	30.187
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	280.187
Navn og hjemsted:	
	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
Promana A/S, Herlev	50%

5. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

Beløb i DKK	Deposita
Koncern:	
Kostpris pr. 01.01.19	304.589
Afgang i året	-2.110
Kostpris pr. 31.12.19	302.479
Modervirksomhed:	
Kostpris pr. 01.01.19	304.589
Afgang i året	-2.110
Kostpris pr. 31.12.19	302.479

	Koncern		Modervirksomhed	
	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK	31.12.19 DKK	31.12.18 DKK
6. Minoritetsinteresser				
Minoritetsinteresser primo	895.482	1.681.349	0	0
Betalt udbytte	-600.000	-1.431.349	0	0
Minoritetsinteressernes andel af årets resultat	-15.296	645.482	0	0
I alt	280.186	895.482	0	0

7. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Kortfristede forpligtelser	309.561	125.000	259.561	100.000
I alt	309.561	125.000	259.561	100.000

8. Eventualforpligtelser

Koncernen:

Leasingforpligtelser

Koncernens eventualforpligtelser vedrørende huslejekontrakter udgør t.DKK 1.451 næste år. Af de samlede eventualforpligtelser kan t.DKK 254 henføres til tilknyttede virksomheder.

Modervirksomheden:

Selskabets eventualforpligtelser vedrørende huslejekontrakter udgør t.DKK 1.451 næste år. Af de samlede eventualforpligtelser kan t.DKK 254 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 sambeskatningsindkomsten. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed.

9. Nærtstående parter

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

10. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**KONCERNREGNSKAB**

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

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

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

Minoritetsinteresser

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

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

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**LEASINGKONTRAKTER**

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

RESULTATOPGØRELSE**Nettoomsætning**

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

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

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.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

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

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

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

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

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

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.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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

BALANCE**Immaterielle anlægsaktiver***Goodwill*

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

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

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

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.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

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

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

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

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

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

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

Tilgodehavender

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

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

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

Igangværende arbejder for fremmed regning

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

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

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

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

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.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Egenkapital

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

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

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, 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 nettorealisationseværdi 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 nettorealisationseværdi 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.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.