

## ÅRSRAPPORT 2015

### Lerner Development ApS

Næstvedvej 195  
4100 Ringsted

CVR nr. 28125798

#### Indsender:

Sønderup I/S  
Statsautoriserede revisorer  
Jyllandsgade 9  
4100 Ringsted

#### Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 29. maj 2016

**Dirigent**

Michael Lerner



## Indholdsfortegnelse

---

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2015 for Lerner Development ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 23. maj 2016

**Direktion**



Michael Lerner

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

## **Til kapitalejerne i Lerner Development ApS**

Vi har revideret årsregnskabet for Lerner Development ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

## **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ringsted, den 23. maj 2016

**SØNDERUP I/S**

**statsautoriserede revisorer**



Ole Rygaard Andersen  
registreret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Lerner Development ApS 2015 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et resultat af drift af investeringsejendomme med fradrag af andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter som vedrører regnskabsåret. Endvidere indgår avance ved salg af investeringsejendomme.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, og bildrift.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende selskabsskat.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter til de danske skattemyndigheder.

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

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til forventet dagsværdi baseret på forventet salgsværdi af investeringsejendommene opgjort efter normalindtjeningsmodellen.

Den løbende regulering til dagsværdi føres i resultatopgørelsen som 'Dagsværdiregulering af investeringsejendomme'. Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendommene.

### Dritsmateriel og inventar

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

Driftsmateriel og inventar 4 år.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, og reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015	2014
Bruttofortjeneste	2.452.400	1.750.564
1. Personaleomkostninger	-647.537	-162.894
2. Afskrivninger og nedskrivninger	-23.208	-173.261
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>1.781.655</b>	<b>1.414.409</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.407.131	791.207
Dagsværdiregulering af gæld investeringsejendomme	177.375	315.718
Andre finansielle indtægter	0	6.725
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	-19.657	-17.887
Øvrige finansielle omkostninger	-601.064	-667.676
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>3.745.440</b>	<b>1.842.496</b>
Skat af årets resultat	-829.865	-431.642
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>2.915.575</b>	<b>1.410.854</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	2.915.575	1.410.854
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.915.575</b>	<b>1.410.854</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2015	2014
<b>AKTIVER</b>		
3. Investeringsejendomme	28.358.478	26.092.734
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8.000	38.828
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>28.366.478</b>	<b>26.131.562</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		
<b>28.366.478</b>		
Varer under fremstilling	198.687	198.688
Handelsvarer	0	175.000
<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>198.687</b>	<b>373.688</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	50.000	0
Andre tilgodehavender	82.650	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>132.650</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		
<b>331.337</b>		
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>28.697.815</b>	<b>26.505.250</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2015	2014
<b>PASSIVER</b>		
<b>4. Egenkapital</b>		
5. Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	6.222.949	3.307.374
<b>EGENKAPITAL ALT</b>	<b>6.347.949</b>	<b>3.432.374</b>
Hensættelser til udskudt skat	1.001.787	465.040
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>1.001.787</b>	<b>465.040</b>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	17.356.935	17.999.336
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>17.356.935</b>	<b>17.999.336</b>
Kortfristet andel af langfristet gæld	471.918	468.000
Kreditinstitutter i øvrigt	1.441.075	1.820.309
Modtagne forudbetalinger fra kunder	84.000	142.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.736	209.164
Gæld til tilknyttede virksomheder	127.541	187.447
Selskabsskat	293.118	221.724
Anden gæld	1.065.787	967.192
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	480.969	592.164
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.991.144</b>	<b>4.608.500</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>21.348.079</b>	<b>22.607.836</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>28.697.815</b>	<b>26.505.250</b>
7. Hovedaktivitet		
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9. Eventualposter		

## Noter

	2015	2014
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	623.473	144.687
Pensioner	0	12.953
Andre udgifter til social sikring	24.064	5.254
<b>Personalemkostninger i alt</b>	<b>647.537</b>	<b>162.894</b>
<b>2. Afskrivninger og nedskrivninger</b>		
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	23.208	173.261
<b>Afskrivninger og nedskrivninger i alt</b>	<b>23.208</b>	<b>173.261</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
<b>Anskaffelsessum:</b>		
Anskaffelsessum, primo	23.801.528	23.560.054
Tilgang	0	2.910.713
Afgang	-141.388	-2.669.240
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>	<b>23.660.140</b>	<b>23.801.527</b>
<b>Værdireguleringer:</b>		
Værdiregulering til dagsværdi, primo	2.291.207	1.500.000
Årets regulering til dagsværdi	2.407.131	791.207
<b>Værdireguleringer, ultimo</b>	<b>4.698.338</b>	<b>2.291.207</b>
<b>Bogført værdi, ultimo</b>	<b>28.358.478</b>	<b>26.092.734</b>

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen.

Værdiansættelsen af investeringsejendomme er i år 2015 baseret på en afkastprocent på 7,0%.

Regulering af dagsværdien på investeringsejendomme pr. 31. december 2015 som følge af ændring af anvendt afkastkrav: +0,5% tkr. -1.886 og -0,5% tkr. 2.176.

## Noter

---

	2015	2014
<b>4. Egenkapital</b>		
<b>Selskabskapital</b>		
Primo	125.000	125.000
<b>Ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>Overført resultat</b>		
Primo	3.307.374	1.896.520
Overført fra resultatdisponering	2.915.575	1.410.854
<b>Ultimo</b>	<b>6.222.949</b>	<b>3.307.374</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>6.347.949</b>	<b>3.432.374</b>

### 5. Selskabskapital

Virksomhedskapitalen består af 125.000 anparter á kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

### 6. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder t.kr. 14.207 efter 5 år.

### 7. Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at investere og udleje fast ejendom.

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor t.kr. 17.971, er der givet pant i Investeringsejendomme.

### 9. Eventualposter

Selskabet hæfter solidarisk for alle koncernselskaber for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten.