

## ÅRSRAPPORT 2021

### Lerner Development ApS

Lille Høm 22  
4100 Ringsted

CVR nr. 28125798

#### **Indsender:**

Sønderup I/S  
Statsautoriserede revisorer

#### **Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 27. juni 2022

#### **Dirigent**

Michael Lerner



## Indholdsfortegnelse

---

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance pr. 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 27. juni 2022

**Direktion**

Michael Lerner



# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

## Til kapitalejerne i Lerner Development ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Lerner Development ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 årsregnskabet'. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

\* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i 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 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.

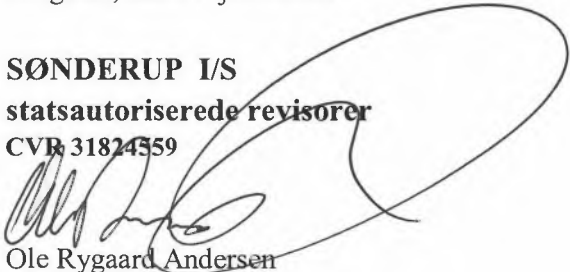
\* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

\* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

Ringsted, den 27. juni 2022

**SØNDERUP I/S**  
**statsautoriserede revisorer**  
**CVR 31824559**



Ole Rygaard Andersen

registreret revisor

mne32755

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Lerner Development ApS for regnskabsåret 2021 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

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 sammendrag af nettoomsætning, driftsomkostninger, andre eksterne omkostninger .

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

#### **Andre eksterne omkostninger**

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

# Anvendt regnskabspraksis

---

## 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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende selskabsskat.

## 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

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver 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 afskrives ikke på grunde.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4 år	0-20%

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

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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model, som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den bogførte nettoindtjening for indeværende år, tilpasset til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdierne anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomsstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets afaktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

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

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. .

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger er målt til nominel værdi.

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Skyldig skat og udskudt skat**

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationseværdi.

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 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2021	2020
Bruttofortjeneste	2.480.219	1.984.570
1. Afskrivninger og nedskrivninger	0	-11.991
Andre driftsomkostninger	0	-39.032
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>2.480.219</b>	<b>1.933.547</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-731.705	199.314
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	18.723	7.641
Andre finansielle indtægter	55.500	34.500
Øvrige finansielle omkostninger	-237.005	-294.509
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>1.585.732</b>	<b>1.880.493</b>
Skat af årets resultat	-213.636	-444.533
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1.372.096</b>	<b>1.435.960</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	1.372.096	1.435.960
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.372.096</b>	<b>1.435.960</b>

### 2. Særlige poster

## Balance pr. 31. december

Note	2021	2020
<b>AKTIVER</b>		
3. Investeringsejendomme	28.620.917	30.778.592
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>28.620.917</b>	<b>30.778.592</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		
Varer under fremstilling	118.500	218.500
<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>118.500</b>	<b>218.500</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	430.146	160.459
Andre tilgodehavender	1.186.272	690.489
Periodeafgrænsningsposter	54.230	18.602
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.670.648</b>	<b>869.550</b>
Likvide beholdninger	183.558	17
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>183.558</b>	<b>17</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>1.972.706</b>	<b>1.088.067</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>30.593.623</b>	<b>31.866.659</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2021	2020
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
4. Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	18.196.936	16.824.840
<b>EGENKAPITAL ALT</b>	<b>18.321.936</b>	<b>16.949.840</b>
Hensættelser til udskudt skat	1.686.769	1.843.549
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>1.686.769</b>	<b>1.843.549</b>
5. <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	8.923.249	9.945.995
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.923.249</b>	<b>9.945.995</b>
Kortfristet andel af langfristet gæld	601.000	753.000
Kreditinstitutter i øvrigt	0	4.617
Selskabsskat	370.416	404.601
Anden gæld	676.601	1.951.405
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	13.652	13.652
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.661.669</b>	<b>3.127.275</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>10.584.918</b>	<b>13.073.270</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>30.593.623</b>	<b>31.866.659</b>
6. Hovedaktivitet		
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8. Eventualposter		
9. Dagsværdireguleringer		

## Egenkapitalopgørelse

---

	2021	2020
<b>Virksomhedskapital</b>		
Primo	125.000	125.000
<b>Ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>Overført resultat</b>		
Primo	16.824.840	15.388.880
Overført fra resultatdisponering	1.372.096	1.435.960
<b>Ultimo</b>	<b>18.196.936</b>	<b>16.824.840</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>18.321.936</b>	<b>16.949.840</b>

## Noter

	2021	2020
<b>1. Afskrivninger og nedskrivninger</b>		
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	0	11.991
<b>Afskrivninger og nedskrivninger i alt</b>	<b>0</b>	<b>11.991</b>
<b>2. Særlige poster</b>		
<b>Særlige poster indregnet under bruttofortjenesten</b>		
Avance ved afhændelse af materielle anlægsaktiver	820.306	0
<b>Særlige poster indregnet under andre driftsomkostninger</b>		
Tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver	0	-39.032
<b>Særlige poster i alt</b>	<b>820.306</b>	<b>-39.032</b>

### 3. Investeringsejendomme

Under materielle anlægsaktiver er selskabets investeringsejendomme indregnet. Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen.

Værdiansættelsen af investeringsejendomme er i året 2021 baseret på en afkastprocent 6% -7%.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene har indflydelse på såvel egenkapital som årets resultat. En ændring i afkastprocenten på henholdsvis +0,5% og -0,5% ville i året 2021 have medført en ændret værdiansættelse af selskabets ejendomme på henholdsvis t.kr. -2.008 og t.kr. 2.161.

	2021	2020
<b>Anskaffelsessum:</b>		
Anskaffelsessum, primo	22.379.747	24.365.708
Afgang	-1.425.969	-1.985.960
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>	<b>20.953.778</b>	<b>22.379.748</b>
<b>Værdireguleringer:</b>		
Værdiregulering til dagsværdi, primo	8.398.844	8.199.530
Årets regulering til dagsværdi	-731.705	199.314
<b>Værdireguleringer, ultimo</b>	<b>7.667.139</b>	<b>8.398.844</b>
<b>Bogført værdi, ultimo</b>	<b>28.620.917</b>	<b>30.778.592</b>

### 4. Selskabskapital

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

### 5. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder t.kr. 6.714 efter 5 år.

## Noter

---

### 6. Hovedaktivitet

Selskabets væsentlige aktiviteter består af udlejning af fast ejendom.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst pant i investeringsejendomme med TDKK 15.986.

### 8. Eventualposter

Selskabet har indgået operationelle leasingaftaler vedrørende varebiler. Restløbetiden på aftalen er 49 måneder. Den samlede forpligtelse for restløbetiden kan opgøres til t.kr. 67.

Selskabet hæfter solidarisk for alle koncernselskaber for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten og for visse eventuelle kildeskatter, som udbytte og royalty.

### 9. Dagsværdireguleringer

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2021	28.620.917
Dagsværdiændringer indregnet i resultatopgørelsen	-731.705
Dagsværdiniveau	3

#### Information om dagsværdiniveauer

##### Niveau 1:

Værdiansættelse baseret på noterede priser i et aktivt marked, hvor prisen anvendes direkte.

##### Niveau 2:

Værdiansættelse baseret på observerbare priser i et aktivt marked, hvor prisen er direkte eller indirekte observerbar.

##### Niveau 3:

Værdiansættelse baseret på ikke-observerbare input, hvor input er baseret på antagelser, som en normal markedsdeltager vil gøre sig i værdiansættelse af aktivet.