

LER Ejendomme ApS

Vedelsgade 23, 7100 Vejle

CVR-nr. 29 44 75 35

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2018.

Lars Kruse Eriksen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for LER Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 18. maj 2018

Direktion

Lars Kruse Eriksen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i LER Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for LER Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 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 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 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Fredericia, den 18. maj 2018

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Carsten Pedersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 27866

Søren Fricke
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 34262

Selskabsoplysninger

Selskabet	LER Ejendomme ApS Vedelsgade 23 7100 Vejle
	CVR-nr.: 29 44 75 35
	Hjemsted: Vejle
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Lars Kruse Eriksen
Revision	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ryes Plads Prinsessegade 60 7000 Fredericia
Dattervirksomheder	Nørregade 6B, Vejle ApS, Vejle Hældagervej 165, Vejle ApS, Vejle

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har bestået i køb, salg og udlejning af ejendomme.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen og målingen.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har ikke været væsentlig usikkerhed, der har påvirket indregningen og målingen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ledelse har foretaget revurdering af værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme, hvilket har medført en nedskrivning på 2,5 mio. kr. Der er endvidere foretaget hensættelse til imødegåelse af tab på udlån med ca. 0,7 mio. kr. i regnskabsåret.

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev herudover som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LER Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter LER Ejendomme ApS som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	902.486	944.020
Værdiregulering af investeringsejendomme	-2.500.000	0
Finansielle omkostninger	-1.280.947	-409.585
Resultat før skat	-2.878.461	534.435
Skat af årets resultat	-91.627	-117.952
Årets resultat	-2.970.088	416.483
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	100.000	0
Udbytte for regnskabsåret	100.000	0
Overføres til overført resultat	0	416.483
Disponeret fra overført resultat	-3.170.088	0
Disponeret i alt	-2.970.088	416.483

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
1 Investeringsejendomme	13.285.910	16.322.685
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.285.910</u>	<u>16.322.685</u>
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1	1
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.920.140	812.276
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.920.141</u>	<u>812.277</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>15.206.051</u>	<u>17.134.962</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	79.753	37.005
Andre tilgodehavender	0	62.219
Tilgodehavender i alt	<u>79.753</u>	<u>99.224</u>
Værdipapirer	5.714	5.714
Værdipapirer i alt	<u>5.714</u>	<u>5.714</u>
Likvide beholdninger	0	1.203.884
Omsætningsaktiver i alt	<u>85.467</u>	<u>1.308.822</u>
Aktiver i alt	<u>15.291.518</u>	<u>18.443.784</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	125.000	125.000
4 Overført resultat	2.296.071	5.466.159
5 Foreslået udbytte for regnskabsåret	100.000	0
Egenkapital i alt	<u>2.521.071</u>	<u>5.591.159</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	234.626	161.303
Hensatte forpligtelser i alt	<u>234.626</u>	<u>161.303</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	3.110.098	3.277.474
Gæld til pengeinstitutter	5.355.387	3.756.533
Deposita	252.964	254.314
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.800.000	2.800.000
Anden gæld	0	1.500.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.518.449</u>	<u>11.588.321</u>
Gældsforpligtelser	240.000	270.000
Gæld til pengeinstitutter	73.575	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	154.346	535.996
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	73.000	0
Selskabsskat	16.304	12.124
Anden gæld	460.147	284.881
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.017.372</u>	<u>1.103.001</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>12.535.821</u>	<u>12.691.322</u>
Passiver i alt	<u>15.291.518</u>	<u>18.443.784</u>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	16.322.685	14.352.803
Tilgang i årets løb	0	1.969.882
Afgang i årets løb	<u>-536.775</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>15.785.910</u>	<u>16.322.685</u>
Årets regulering til dagsværdi	<u>-2.500.000</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>-2.500.000</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>13.285.910</u>	<u>16.322.685</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	7,1 %
Højeste afkastprocent	7,2 %
Laveste afkastprocent	7,0 %

Noter

	31/12 2017	31/12 2016	
2. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder			
Kostpris 1. januar	1	0	
Tilgang i årets løb	40.000	1	
Kostpris 31. december	40.001	1	
Årets reguleringer	-40.000	0	
Nedskrivninger 31. december	-40.000	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1	1	
Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter			
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Nørregade 6B, Vejle ApS, Vejle	100 %	283.615	-354.730
Hældagervej 165, Vejle ApS, Vejle	66,67 %	0	0
		283.615	-354.730
3. Virksomhedskapital			
Virksomhedskapital 1. januar		125.000	125.000
		125.000	125.000
4. Overført resultat			
Overført resultat 1. januar		5.466.159	5.049.676
Årets overførte resultat		-3.170.088	416.483
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret		100.000	0
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret		-100.000	0
		2.296.071	5.466.159
5. Foreslået udbytte for regnskabsåret			
Udbytte for regnskabsåret		100.000	0
		100.000	0

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 13.286 tkr.

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Ingen.

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.