



# RSM

**RSM Danmark**

Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Ryes Plads  
Prinsessegade 60  
7000 Fredericia  
T +45 76 34 40 05

CVR nr. 25 49 21 45

fredericia@rsm.dk  
www.rsm.dk

# LER Ejendomme ApS

Hældagervej 165, 7120 Vejle Øst

CVR-nr. 29 44 75 35

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. februar 2024.

---

Lars Kruse Eriksen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                                      |             |
| Ledelsespåtegning                                       | 1           |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                |             |
| Selskabsoplysninger                                     | 4           |
| Ledelsesberetning                                       | 5           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>        |             |
| Resultatopgørelse                                       | 6           |
| Balance   | 7           |
| Noter   | 9           |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 13          |

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle Øst, den 8. februar 2024

### Direktion

Lars Kruse Eriksen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i LER Ejendomme ApS

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for LER Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 8. februar 2024

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Carsten Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne27866

Søren Fricke  
statsautoriseret revisor  
mne34262

## Selskabsoplysninger

---

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>Selskabet</b>        | LER Ejendomme ApS<br>Hældagervej 165<br>7120 Vejle Øst   |
|                         | CVR-nr.: 29 44 75 35   |
|                         | Hjemsted: Vejle  |
|                         | Regnskabsår: 1. januar - 31. december  |
| <b>Direktion</b>        | Lars Kruse Eriksen   |
| <b>Revision</b>         | RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Prinsessegade 60<br>7000 Fredericia  |
| <b>Dattervirksomhed</b> | Nørrebrogade 6B, Vejle ApS, Vejle<br>Torvegade 3, Vejle ApS, Vejle<br>FAM Ejendomme ApS, Vejle<br>Østjydske Jord- og Anlægsfinansiering ApS, Vejle |
| <b>Kapitalinteresse</b> | MLE Ejendomme ApS, Vejle   |

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Usikkerhed ved indregning eller måling

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

### Usædvanlige forhold

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u>  | <u>2023</u>      | <u>2022</u>       |
|--|------------------|-------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                   | <b>3.108.303</b> | <b>3.651.286</b>  |
| Værdiregulering af investeringsejendomme                   | 0                | 1.633.000         |
| 1 Personaleomkostninger                                    | -1.519.806       | -1.389.806        |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver          | -38.231          | -49.534           |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                     | <b>1.550.266</b> | <b>3.844.946</b>  |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder      | 1.137.674        | 9.094.289         |
| Indtægt af kapitalinteresse                                | 671.315          | 0                 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder   | 1.257.379        | 318.212           |
| Finansielle indtægter                                      | 202.982          | 0                 |
| 2 Finansielle omkostninger                                 | -824.233         | -529.427          |
| <b>Resultat før skat</b>                                   | <b>3.995.383</b> | <b>12.728.020</b> |
| Skat af årets resultat                                     | -508.692         | -790.079          |
| <b>Årets resultat</b>                                      | <b>3.486.691</b> | <b>11.937.941</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                    |                  |                   |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 16.939.267       | 988.882           |
| Udbytte for regnskabsåret                                  | 122.000          | 0                 |
| Overføres til overført resultat                            | 0                | 10.949.059        |
| Disponeret fra overført resultat                           | -13.574.576      | 0                 |
| <b>Disponeret i alt</b>                                    | <b>3.486.691</b> | <b>11.937.941</b> |



## Balance 31. december

| <b>Aktiver</b>                                   |                           |                           |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Note   | 2023                      | 2022                      |
| <b>Anlægsaktiver</b>                             |                           |                           |
| 3 Driftsmateriel og inventar                     | 0                         | 38.231                    |
| 4 Investeringsejendomme                          | 60.000.000                | 60.000.000                |
| Materielle anlægsaktiver i alt                   | <u>60.000.000</u>         | <u>60.038.231</u>         |
| 5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder       | 36.852.203                | 20.584.251                |
| 6 Kapitalinteresse                               | 691.315                   | 20.000                    |
| Finansielle anlægsaktiver i alt                  | <u>37.543.518</u>         | <u>20.604.251</u>         |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                       | <b><u>97.543.518</u></b>  | <b><u>80.642.482</u></b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                         |                           |                           |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder     | 1.461.334                 | 14.262.624                |
| Tilgodehavender hos kapitalinteressere           | 4.692.198                 | 666.362                   |
| Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder | 0                         | 2.428.602                 |
| Andre tilgodehavender                            | 0                         | 1.379.682                 |
| Tilgodehavender i alt                            | <u>6.153.532</u>          | <u>18.737.270</u>         |
| Værdipapirer                                     | 5.714                     | 5.714                     |
| Værdipapirer i alt                               | <u>5.714</u>              | <u>5.714</u>              |
| Likvide beholdninger                             | 85.003                    | 2.837.690                 |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                   | <b><u>6.244.249</u></b>   | <b><u>21.580.674</u></b>  |
| <b>Aktiver i alt</b>                             | <b><u>103.787.767</u></b> | <b><u>102.223.156</u></b> |

## Balance 31. december

| <b>Passiver</b>  |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
| Note   | 2023               | 2022               |
| <b>Egenkapital</b>   |                    |                    |
| Virksomhedskapital   | 125.000            | 125.000            |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 27.326.158         | 10.386.891         |
| Overført resultat  | 38.588.215         | 52.162.791         |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret                        | 122.000            | 0                  |
| <b>Egenkapital i alt</b>                                   | <b>66.161.373</b>  | <b>62.674.682</b>  |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                              |                    |                    |
| Hensættelser til udskudt skat                              | 7.171.079          | 7.145.485          |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                        | <b>7.171.079</b>   | <b>7.145.485</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                  |                    |                    |
| Gæld til pengeinstitutter                                  | 23.766.926         | 24.884.233         |
| Deposita   | 1.720.335          | 1.634.050          |
| 7 Langfristede gældsforpligtelser i alt                    | 25.487.261         | 26.518.283         |
| 7 Kortfristet del af langfristet gæld                      | 1.145.000          | 1.171.208          |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                        | 27.129             | 572.320            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                          | 424.240            | 600.000            |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse                      | 2.358.198          | 0                  |
| Selskabsskat   | 97.966             | 2.798.412          |
| Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder          | 385.132            | 377.828            |
| Anden gæld   | 530.389            | 364.938            |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt                      | 4.968.054          | 5.884.706          |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                            | <b>30.455.315</b>  | <b>32.402.989</b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                                      | <b>103.787.767</b> | <b>102.223.156</b> |

8 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

9 **Eventualposter**

## Noter

|  | 2023              | 2022              |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                    |                   |                   |
| Lønninger og gager                                 | 1.380.329         | 1.370.094         |
| Pensioner  | 121.800           | 0                 |
| Andre omkostninger til social sikring              | 17.677            | 19.712            |
|  | <b>1.519.806</b>  | <b>1.389.806</b>  |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere     | 2                 | 2                 |
| <b>2. Finansielle omkostninger</b>                 |                   |                   |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 31.792            | 0                 |
| Andre finansielle omkostninger                     | 792.441           | 529.427           |
|  | <b>824.233</b>    | <b>529.427</b>    |
|  | 31/12 2023        | 31/12 2022        |
| <b>3. Driftsmateriel og inventar</b>               |                   |                   |
| Kostpris 1. januar                                 | 246.835           | 246.835           |
| <b>Kostpris 31. december</b>                       | <b>246.835</b>    | <b>246.835</b>    |
| Af- og nedskrivninger 1. januar                    | -208.604          | -159.070          |
| Årets afskrivninger                                | -38.231           | -49.534           |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>          | <b>-246.835</b>   | <b>-208.604</b>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>          | <b>0</b>          | <b>38.231</b>     |
| <b>4. Investeringsejendomme</b>                    |                   |                   |
| Kostpris 1. januar                                 | 27.822.573        | 37.619.234        |
| Tilgang i årets løb                                | 0                 | 2.500             |
| Afgang i årets løb                                 | 0                 | -9.799.161        |
| <b>Kostpris 31. december</b>                       | <b>27.822.573</b> | <b>27.822.573</b> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar                 | 32.177.427        | 24.691.516        |
| Årets regulering til dagsværdi                     | 0                 | 7.485.911         |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>       | <b>32.177.427</b> | <b>32.177.427</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>          | <b>60.000.000</b> | <b>60.000.000</b> |

## Noter

---

Selskabets investeringsejendomme består af 1 detail-, kontor- og boligejendomme i Vejle.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

|  | <u>31/12 2023</u> | <u>31/12 2022</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Afkastkrav, vægtet gennemsnit bolig og erhverv (%) | 6,5%              | 6,5%              |
| Tomgangsprocent, bolig (%)                         | 5%                | 5%                |
| Tomgangsprocent, erhverv (%)                       | 5%                | 5%                |

### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 60.000 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 4.274 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 4.741 t.kr.

## Noter

|  | 31/12 2023        | 31/12 2022        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b> |                   |                   |
| Kostpris 1. januar                                 | 10.197.360        | 10.697.360        |
| Afgang i årets løb                                 | 0                 | -500.000          |
| <b>Kostpris 31. december</b>                       | <b>10.197.360</b> | <b>10.197.360</b> |
| Opskrivninger 1. januar                            | 10.386.891        | 9.398.009         |
| Årets resultat før afskrivninger på goodwill       | 1.137.694         | 9.094.289         |
| Udbytte  | -5.569.742        | -8.105.407        |
| Tilskud til datterselskab                          | 20.700.000        | 0                 |
| <b>Opskrivninger 31. december</b>                  | <b>26.654.843</b> | <b>10.386.891</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>          | <b>36.852.203</b> | <b>20.584.251</b> |
| <b>Tilknyttede virksomheder:</b>                   |                   |                   |
|  | <b>Hjemsted</b>   | <b>Ejerandel</b>  |
| Nørrebrogade 6B, Vejle ApS                         | Vejle             | 100 %             |
| Torvegade 3, Vejle ApS                             | Vejle             | 100 %             |
| FAM Ejendomme ApS                                  | Vejle             | 100 %             |
| Østjydske Jord- og Anlægsfinansiering ApS          | Vejle             | 100 %             |
| <b>6. Kapitalinteresse</b>                         |                   |                   |
| Kostpris 1. januar                                 | 20.000            | 20.000            |
| <b>Kostpris 31. december</b>                       | <b>20.000</b>     | <b>20.000</b>     |
| Årets resultat før afskrivninger på goodwill       | 671.315           | 0                 |
| <b>Opskrivninger 31. december</b>                  | <b>671.315</b>    | <b>0</b>          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>          | <b>691.315</b>    | <b>20.000</b>     |
| <b>Kapitalinteresse:</b>                           |                   |                   |
|  | <b>Hjemsted</b>   | <b>Ejerandel</b>  |
| MLE Ejendomme ApS                                  | Vejle             | 50 %              |

## Noter

---

### 7. Gældsforpligtelser

|                           | <b>Gæld i alt<br/>31/12 2023</b> | <b>Kortfristet<br/>del af lang-<br/>fristet gæld</b> | <b>Langfristet<br/>gæld<br/>31/12 2023</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år</b> |
|---------------------------|----------------------------------|--|--|--------------------------------|
| Gæld til pengeinstitutter | 24.911.926                       | 1.145.000  | 23.766.926                                 | 19.180.000                     |
| Deposita                  | 1.720.335                        | 0  | 1.720.335                                  | 1.720.335                      |
|                           | <b>26.632.261</b>                | <b>1.145.000</b>                                     | <b>25.487.261</b>                          | <b>20.900.335</b>              |

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 24.912 t.kr., er der givet pant nominelle t.kr. 26.937 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 60.000 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 24.912 t.kr., er der givet pant nominelle t.kr. 80 i kapitalandelle i tilknyttede virksomheder, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 9.179 t.kr.

### 9. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for de tilknyttede virksomheders banklån. De tilknyttede virksomheders bankgæld udgør pr. 31. december 2023 i alt 9.350 t.kr.

#### Sambeskatning

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

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

## 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.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressens resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab 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

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

|   | Brugstid |
|---|----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år     |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 eller andre driftsomkostninger.

### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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 investeringsejendomme”.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtage eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

LER Ejendomme ApS hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.