



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

Tagesvej 6 C, 7120 Vejle Øst

CVR-nr. 29 44 75 35

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. april 2021.

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 2020	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle Øst, den 12. april 2021

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 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 12. april 2021

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Carsten Pedersen
statsautoriseret revisor
mne27866

Søren Fricke
statsautoriseret revisor
mne34262

Selskabsoplysninger

Selskabet	LER Ejendomme ApS Tagesvej 6 C 7120 Vejle Øst
	CVR-nr.: 29 44 75 35
	Hjemsted: Vejle
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Lars Kruse Eriksen
Revision	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Prinsessegade 60 7000 Fredericia
Dattervirksomhed	Nørrebrogade 6B, Vejle ApS, Vejle Torvegade 3, 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 resultat og økonomiske udvikling blev som forventet.

Selskabet har for regnskabsåret 2020 ændret regnskabsprincip for måling af kapitalandele i tilknyttede virksomheder fra kostpris til den indre værdies metode. Ændringen er foretaget for at give et mere retvisende billede af værdien af selskabets investeringer i tilknyttede virksomheder.

Der er foretaget tilretning af sammenligningstal for regnskabsåret 2019, hvilket har medført en forøgelse af årets resultat med ca. 4,1 mio.kr, forøgelse af kapitalandele i tilknyttede virksomheder med ca. 4,7 mio. kr. og en tilsvarende forøgelse af egenkapitalen med ca. 4,7 mio. kr. 31. december 2019.

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>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttofortjeneste	4.644.481	3.588.280
Værdiregulering af investeringsejendomme	31.568.693	1.942.475
1 Personaleomkostninger	-1.129.530	-321.130
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-115.758	-71.725
Resultat før finansielle poster	34.967.886	5.137.900
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6.232.023	4.100.246
Finansielle indtægter	68.350	41.598
2 Finansielle omkostninger	-501.568	-442.906
Resultat før skat	40.766.691	8.836.838
Skat af årets resultat	-7.465.839	-256.079
Årets resultat	33.300.852	8.580.759
 Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	6.517.025	4.100.246
Udbytte for regnskabsåret	113.000	100.000
Overføres til overført resultat	26.670.827	4.380.513
Disponeret i alt	33.300.852	8.580.759

Balance 31. december

Aktiver		2020	2019
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
3	Driftsmateriel og inventar	107.813	283.571
4	Investeringsjendomme	65.800.000	30.687.947
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>65.907.813</u>	<u>30.971.518</u>
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	11.260.050	4.743.025
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>11.260.050</u>	<u>4.743.025</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>77.167.863</u>	<u>35.714.543</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	13.124	96.415
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	165.154	0
	Andre tilgodehavender	853.533	1.885.311
	Tilgodehavender i alt	<u>1.031.811</u>	<u>1.981.726</u>
	Værdipapirer	5.714	5.714
	Værdipapirer i alt	<u>5.714</u>	<u>5.714</u>
	Likvide beholdninger	712.550	307.812
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.750.075</u>	<u>2.295.252</u>
	Aktiver i alt	<u>78.917.938</u>	<u>38.009.795</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2020	2019
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	11.260.049	4.743.024
Overført resultat	34.668.737	7.997.910
Foreslået udbytte for regnskabsåret	113.000	100.000
Egenkapital i alt	46.166.786	12.965.934
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	7.137.166	299.911
Hensatte forpligtelser i alt	7.137.166	299.911
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	16.047.311	16.276.900
Deposita	1.623.447	1.585.524
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.800.000	2.800.000
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	20.470.758	20.662.424
6 Kortfristet del af langfristet gæld	250.000	250.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	37.450	11.250
Gæld til tilknyttede virksomheder	916.916	1.245.701
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	381.006	824.097
Selskabsskat	650.444	619.658
Anden gæld	2.907.412	1.130.820
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.143.228	4.081.526
Gældsforpligtelser i alt	25.613.986	24.743.950
Passiver i alt	78.917.938	38.009.795
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Noter

	2020	2019
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	1.118.633	313.864
Andre omkostninger til social sikring	7.100	3.408
Personalemkostninger i øvrigt	3.797	3.858
	1.129.530	321.130
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	1
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	41.232	0
Andre finansielle omkostninger	460.336	442.906
	501.568	442.906
	31/12 2020	31/12 2019
3. Driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	371.634	215.585
Tilgang i årets løb	0	156.049
Afgang i årets løb	-156.049	0
Kostpris 31. december	215.585	371.634
Af- og nedskrivninger 1. januar	-88.063	-16.338
Årets afskrivninger	-66.524	-71.725
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	46.815	0
Af- og nedskrivninger 31. december	-107.772	-88.063
Regnskabsmæssig værdi 31. december	107.813	283.571

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	30.687.947	27.960.023
Tilgang i årets løb	5.243.360	10.233.549
Afgang i årets løb	<u>-1.700.000</u>	<u>-7.505.625</u>
Kostpris 31. december	<u>34.231.307</u>	<u>30.687.947</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	0	-2.500.000
Årets regulering til dagsværdi	31.568.693	0
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>2.500.000</u>
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>31.568.693</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>65.800.000</u>	<u>30.687.947</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	7,6 %
Højeste afkastprocent	8,0 %
Laveste afkastprocent	7,5 %

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 7.800 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 46.167 t.kr. til 40.206 t.kr.

Noter

	31/12 2020	31/12 2019
5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	1	1
Kostpris 31. december	1	1
Opskrivninger 1. januar	4.743.024	642.778
Årets reguleringer	6.517.025	4.100.246
Opskrivninger 31. december	11.260.049	4.743.024
Regnskabsmæssig værdi 31. december	11.260.050	4.743.025

Tilknyttede virksomheder:

	Hjemsted	Ejerandel
Nørrebrogade 6B, Vejle ApS	Vejle	100 %
Torvegade 3, Vejle ApS	Vejle	100 %

6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2020	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2020	Restgæld efter 5 år
Gæld til pengeinstitutter	16.297.311	250.000	16.047.311	15.000.000
Deposita	1.623.447	0	1.623.447	1.623.447
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.800.000	0	2.800.000	2.800.000
	20.720.758	250.000	20.470.758	19.423.447

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter tkr. 16.297 er der givet pant nominelle tkr. 16.970 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 65.800 tkr.

Noter

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for de tilknyttede virksomheders gæld til pengeinstitutter. De tilknyttede virksomheders gæld til pengeinstitutter udgør pr. 31. december 2020 i alt 14.225 t.kr.

Ingen.

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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har for regnskabsåret 2020 ændret regnskabsprincip for måling af kapitalandele i tilknyttede virksomheder fra kostpris til den indre værdies metode. Ændringen er foretaget for at give et mere retvisende billede af værdien af selskabets investeringer i tilknyttede virksomheder.

Der er foretaget tilretning af sammenligningstal for regnskabsåret 2019, hvilket har medført en forøgelse af årets resultat med ca. 4,1 mio.kr, forøgelse af kapitalandele i tilknyttede virksomheder med ca. 4,7 mio. kr. og en tilsvarende forøgelse af egenkapitalen med ca. 4,7 mio. kr. 31. december 2019.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis 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, 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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 fremadrettet 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
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.

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

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”.

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 indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes 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 overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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 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.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer og kapitalandele

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

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.

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 selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominel værdi.