



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 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. april 2022.

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 2021 | |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 14 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle Øst, den 12. april 2022

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 2021, 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 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 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 2022

RSM Danmark

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 | RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Prinsessegade 60 7000 Fredericia |
| Dattervirksomhed | Nørrebrogade 6B, Vejle ApS, Vejle Torvegade 3, Vejle ApS, Vejle FAM Ejendomme ApS, Vejle Østjydske Jord- og Anlægsfinansiering 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>2021</u> | <u>2020</u> |
|--|------------------|-------------------|
| Bruttofortjeneste | 2.916.014 | 4.644.481 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 1.122.823 | 31.568.693 |
| 1 Personaleomkostninger | -1.301.090 | -1.129.530 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -51.298 | -115.758 |
| Resultat før finansielle poster | 2.686.449 | 34.967.886 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 3.202.930 | 6.232.023 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 75.306 | 0 |
| Finansielle indtægter | 38.080 | 68.350 |
| 2 Finansielle omkostninger | -817.650 | -501.568 |
| Resultat før skat | 5.185.115 | 40.766.691 |
| Skat af årets resultat | -502.160 | -7.465.839 |
| Årets resultat | 4.682.955 | 33.300.852 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | -1.862.040 | 6.517.025 |
| Udbytte for regnskabsåret | 0 | 113.000 |
| Overføres til overført resultat | 6.544.995 | 26.670.827 |
| Disponeret i alt | 4.682.955 | 33.300.852 |

Balance 31. december

| Aktiver | | |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Note | 2021 | 2020 |
| Anlægsaktiver | | |
| 3 Driftsmateriel og inventar | 87.765 | 107.813 |
| 4 Investeringsejendomme | 70.310.750 | 65.800.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>70.398.515</u> | <u>65.907.813</u> |
| 5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 20.095.369 | 11.260.050 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>20.095.369</u> | <u>11.260.050</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>90.493.884</u> | <u>77.167.863</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 1.207.314 | 13.124 |
| Tilgodehavende selskabsskat | 9.718 | 0 |
| Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder | 175.538 | 165.154 |
| Andre tilgodehavender | 200.222 | 853.533 |
| Tilgodehavender i alt | <u>1.592.792</u> | <u>1.031.811</u> |
| Værdipapirer | 5.714 | 5.714 |
| Værdipapirer i alt | <u>5.714</u> | <u>5.714</u> |
| Likvide beholdninger | 845.459 | 712.550 |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>2.443.965</u> | <u>1.750.075</u> |
| Aktiver i alt | <u>92.937.849</u> | <u>78.917.938</u> |

Balance 31. december

| Passiver | 2021 | 2020 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Note | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 125.000 | 125.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 9.398.009 | 11.260.049 |
| Overført resultat | 41.213.732 | 34.668.737 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 0 | 113.000 |
| Egenkapital i alt | <u>50.736.741</u> | <u>46.166.786</u> |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 7.423.022 | 7.137.166 |
| Hensatte forpligtelser i alt | <u>7.423.022</u> | <u>7.137.166</u> |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til pengeinstitutter | 26.068.949 | 16.047.311 |
| Deposita | 1.848.464 | 1.623.447 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 0 | 2.800.000 |
| 6 Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>27.917.413</u> | <u>20.470.758</u> |
| 6 Kortfristet del af langfristet gæld | 1.225.000 | 250.000 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 465.626 | 37.450 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 886.031 | 916.916 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 11.358 | 381.006 |
| Selskabsskat | 0 | 650.444 |
| Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 175.494 | 0 |
| Anden gæld | 4.097.164 | 2.907.412 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>6.860.673</u> | <u>5.143.228</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>34.778.086</u> | <u>25.613.986</u> |
| Passiver i alt | <u>92.937.849</u> | <u>78.917.938</u> |
| 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 8 Eventualposter | | |

Noter

| | 2021 | 2020 |
|--|------------------|------------------|
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Lønninger og gager | 1.282.947 | 1.118.633 |
| Andre omkostninger til social sikring | 8.520 | 7.100 |
| Personaleomkostninger i øvrigt | 9.623 | 3.797 |
| | 1.301.090 | 1.129.530 |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 2 | 2 |
| | | |
| 2. Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 36.679 | 41.232 |
| Andre finansielle omkostninger | 780.971 | 460.336 |
| | 817.650 | 501.568 |
| | | |
| 3. Driftsmateriel og inventar | | |
| Kostpris 1. januar | 215.585 | 371.634 |
| Tilgang i årets løb | 31.250 | 0 |
| Afgang i årets løb | 0 | -156.049 |
| Kostpris 31. december | 246.835 | 215.585 |
| | | |
| Af- og nedskrivninger 1. januar | -107.772 | -88.063 |
| Årets afskrivninger | -51.298 | -66.524 |
| Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver | 0 | 46.815 |
| Af- og nedskrivninger 31. december | -159.070 | -107.772 |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 87.765 | 107.813 |

Noter

| | <u>31/12 2021</u> | <u>31/12 2020</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 4. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. januar | 34.231.307 | 30.687.947 |
| Tilgang i årets løb | 3.387.927 | 5.243.360 |
| Afgang i årets løb | <u>0</u> | <u>-1.700.000</u> |
| Kostpris 31. december | <u>37.619.234</u> | <u>34.231.307</u> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar | 31.568.693 | 0 |
| Årets regulering til dagsværdi | <u>1.122.823</u> | <u>31.568.693</u> |
| Regulering til dagsværdi 31. december | <u>32.691.516</u> | <u>31.568.693</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>70.310.750</u> | <u>65.800.000</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.

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.

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 | 6,5 % |
| Højeste afkastprocent | 6,5 % |
| Laveste afkastprocent | 6,5 % |

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 9.017 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 50.737 t.kr. til 46.313 t.kr.

Noter

| | 31/12 2021 | 31/12 2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| 5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | |
| Kostpris 1. januar | 1 | 1 |
| Tilgang i årets løb | 10.697.359 | 0 |
| Kostpris 31. december | 10.697.360 | 1 |
| Opskrivninger 1. januar | 11.260.049 | 4.743.024 |
| Årets reguleringer | 2.937.960 | 6.517.025 |
| Udbytte | -4.800.000 | 0 |
| Opskrivninger 31. december | 9.398.009 | 11.260.049 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 20.095.369 | 11.260.050 |

Tilknyttede virksomheder:

| | Hjemsted | Ejerandel |
|--|----------|-----------|
| Nørrebrogade 6B, Vejle ApS | Vejle | 100 % |
| Torvegade 3, Vejle ApS | Vejle | 100 % |
| FAM Ejendomme ApS | Vejle | 100 % |
| Østjydsk Jord- og Anlægsfinansiering ApS | Vejle | 100 % |

6. Gældsforpligtelser

| | Gæld i alt 31/12 2021 | Kortfristet del af lang- fristet gæld | Langfristet gæld 31/12 2021 | Restgæld efter 5 år |
|---------------------------|--------------------------|---|-----------------------------------|------------------------|
| Gæld til pengeinstitutter | 27.293.949 | 1.225.000 | 26.068.949 | 21.100.000 |
| Deposita | 1.848.464 | 0 | 1.848.464 | 0 |
| | 29.142.413 | 1.225.000 | 27.917.413 | 21.100.000 |

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 27.294 t.kr., er der givet pant nominelle t.kr. 27.246 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 68.800 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 27.294 t.kr., er der givet pant nominelle t.kr. 80 i kapitalandele i tilknyttede virksomheder, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 12.060 t.kr.

Noter

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for de tilknyttede virksomheders banklån. De tilknyttede virksomheders bankgæld udgør pr. 31. december 2021 i alt 4.708 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 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 driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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.

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.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene 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 ejendommenes 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”.

Investeringsjendomme 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”.

Anvendt regnskabspraksis

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 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 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.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 administrationsselskab 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.

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.