



Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab
Tronholmen 5
DK-8960 Randers SØ
randers@redmark.dk
redmark.dk
Telefon: +45 89 12 50 00
Telefax: +45 89 12 51 00
CVR: DK 29 44 27 89
Bank: 6186 0004988728

LEH Invest ApS

Stjær Bakker 41, 8464 Galten

CVR-nummer 26 93 11 69

Koncernregnskab og årsregnskab 2023

1. januar 2023 – 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
Den 14. juni 2024

Lars Eli Hansen
Dirigent

Indhold

Påtegninger	2
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Selskabsoplysninger	6
Hoved- og nøgletal	7
Beretning	8
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december	10
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17
Anvendt regnskabspraksis	27

Ledespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt koncernregnskab og årsregnskab for 2023.

Koncernregnskab og årsregnskab aflægges i overensstemmelse med den under anvendt regnskabspraksis beskrevne begrebsramme.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Koncernregnskab og årsregnskab indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stjær, 14. juni 2024

Direktion:

Lars Eli Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i LEH Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for LEH Invest ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet, samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 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 koncernen 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernen og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller 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 koncernregnskabet og 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

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

Randers, 14. juni 2024

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 29442789

Mads Anker Jensen
Statsautoriseret revisor
mne45819

LEH Invest ApS

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

LEH Invest ApS
Stjær Bakker 41
8464 Galten

CVR-nr.:	26 93 11 69
Stiftet:	2003
Hjemstedskommune:	Skanderborg
Regnskabsår:	1. januar - 31. december

Direktion

Lars Eli Hansen

Revision

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Tronholmen 5
8960 Randers SØ

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

Hoved og nøgletal for koncernen

tkr.	2023	2022	2021	2020	2019
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	31.821	40.557	38.768	30.402	28.788
Resultat før renter	7.838	15.253	26.092	12.800	6.748
Resultat af finansielle poster	-1.561	-5.895	1.656	-3.927	5.944
Årets resultat	7.355	30.434	21.634	6.870	9.480

Anlægsaktiver	158.084	156.367	145.341	113.725	108.166
Investeringer i materielle anlægsaktiver	5.046	7.545	18.417	1.416	48.762
Omsætningsaktiver	104.900	107.105	96.314	81.838	89.835
Aktiver i alt	262.984	263.471	241.655	195.557	198.001
Egenkapital	133.779	129.727	101.222	81.305	76.013

Nøgletal					
Afkastningsgrad	3,0 %	5,8 %	10,8 %	6,5 %	3,4 %
Egenkapitalandel (soliditet)	50,9 %	49,2 %	41,9 %	41,6 %	38,3 %
Egenkapitalforrentning	5,6 %	26,4 %	23,7 %	8,7 %	13,1 %

Gennemsnitligt antal ansatte	40	44	43	42	42
-------------------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Hoved og nøgletal for moderselskabet

tkr.	2023	2022	2021	2020	2019
Hovedtal					
Årets resultat	5.414	26.485	13.472	2.870	7.705
Aktiver i alt	116.144	113.333	88.002	73.736	75.053
Egenkapital	108.939	106.618	81.304	69.231	67.838

Nøgletal					
Egenkapitalandel (soliditet)	93,8 %	94,1 %	92,4 %	93,9 %	90,3 %
Egenkapitalforrentning	5,0 %	28,2 %	17,9 %	4,2 %	11,8 %

Nøgletallene er beregnet efter Finansanalytikerforeningens anbefalinger og nøgletal. Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Beretning

Moderselskabet

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering i værdipapirer og hermed beslægtet virksomhed

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine investeringer i tilknyttede og associerede virksomheder samt i andre værdipapirer. Årets resultat for moderselskabet er påvirket af afmatning i markedet for datterselskabet Boldsen A/S.

Årets resultat er tilfredsstillende og overensstemmelse med de udmeldte forventninger i seneste årsrapport.

Forventninger til fremtiden

For det kommende år forventes et positivt resultat der er på niveau med det realiserede for 2023.

Koncernen

Hovedaktivitet

Koncernens aktivitet har i regnskabsåret været investering i børsnoterede værdipapirer, udlejning af ejendomme samt aktiviteten i grossistvirksomheden Boldsen A/S.

Usikkerhed om indregning og måling

I koncernen er der målt og indregnet renteswap i andre tilgodehavender med TDKK 179. Aftalen om renteswap har udløb i 2025. Selskabets ledelse vurderer, at værdien af renteswap ikke afviger væsentligt fra den oplyste værdi fra kreditinstitut. Det er derudover ledelsens opfattelse, at der generelt ikke er usikkerheder forbundet med værdiansættelsen af koncernselskabernes aktiver og gældsforpligtelser udover normalt forekommende.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Aktiviteten i året har primært været fokuseret på at fortsætte den positive indtjening i Boldsen A/S ved en værdibaseret tilgang for såvel kunder som leverandører. Resultat for året er faldet fra TDKK 8.917 til TDKK 2.830 i Boldsen A/S, hvilket er i overensstemmelse med forventningerne, der blev udmeldt i sidste års årsrapport. Herudover er der købt investeringsejendomme i koncernen som del af udlejningsaktiviteten og sket salg af unoterede værdipapirer.

Koncernens ejendomsportefølje indregnes til dagsværdi og værdireguleringer i forbindelse hermed føres over resultatopgørelsen. Beregningen af dagsværdi foretages på baggrund af en anerkendt afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Værdiansættelsen indeholder elementer forbundet med skøn,

Ledelsesberetning

Beretning

herunder forventet driftsresultat og et fastsat afkastkrav. Afkastkravene fastsættes individuelt for hver ejendom og afspejler ejendomsstypen, ejendommens risikoprofil samt ejendomsmarkedet generelt.

For koncernen som helhed udgør resultatet for 2023 TDKK 7.355 mod TDKK 30.434 for 2022. Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende og er i overensstemmelse med forventningerne der blev udmeldt i sidste års årsrapport.

Forventninger til fremtiden

For 2024 forventes det, at den i 2. halvår 2023 konstaterede afmatning fortsat vil have indflydelse på aktivitet og resultat i nedadgående retning for Boldsen A/S del af koncernen. Dette vil blive imødegået af et fortsat fokus på omkostningsstruktur og pengebinding. For koncernens udlejningsejendomme forventes et resultat på niveau med indeværende år. For koncernens investeringer i noterede værdipapirer forventes et bedre resultat end i 2023.

Øvrigt

Der er ikke i koncernen væsentlige miljømæssige forhold, da koncernens aktivitet hovedsageligt er engroshandel. Der er ikke i koncernen egentlig forsknings- eller udviklingsaktivitet, men løbende fokus på fortsat produktudvikling.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december**Resultatopgørelse**

		Koncern		Modervirksomhed	
	Note	2023	2022	2023	2022
Bruttofortjeneste		31.820.937	40.556.546	-452.349	-304.128
Personaleomkostninger	1	-22.277.063	-23.758.974	-235.767	-190.037
Dagsværdiregulering ejendom		0	0	0	0
Afskrivninger af anlægsaktiver		-1.705.670	-1.544.846	-116.500	-15.000
Resultat før renter m.v.		7.838.203	15.252.725	-804.616	-509.165
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	2.762.996	6.724.205
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder		3.159	91.342	3.159	91.342
Indtægter af andre kapitalandele		0	23.259.026	0	23.259.026
Finansielle indtægter	2	4.119.617	760.827	4.490.959	1.115.873
Finansielle omkostninger	3	-2.558.688	-6.655.636	-287.459	-5.206.299
Resultat før skat		9.402.291	32.708.284	6.165.039	25.474.982
Skat af årets resultat	4	-2.047.198	-2.274.351	-751.304	1.010.122
Årets resultat	5	7.355.093	30.433.933	5.413.735	26.485.104

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december**Balance**

	Note	Koncern		Modervirksomhed	
		31/12 2023	31/12 2022	31/12 2023	31/12 2022
AKTIVER					
Anlægsaktiver					
Immaterielle anlægsaktiver					
Goodwill	6	0	0	0	0
		0	0	0	0
Materielle anlægsaktiver					
Grunde og bygninger	7	17.668.249	18.167.487	0	0
Investeringsejendomme		129.558.817	126.018.467	0	0
Indretning af lejede lokaler		487.981	622.234	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		3.993.692	3.653.575	788.500	885.000
Materielle anlægsaktiver under udførelse		0	715.988	0	0
		151.708.739	149.177.751	788.500	885.000
Finansielle anlægsaktiver					
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	0	0	38.766.265	36.223.079
Kapitalandele i associerede virksomheder	9	0	816.342	0	816.342
Andre kapitalandele og værdipapirer	10	4.112.951	4.112.951	3.805.163	3.805.163
Andre tilgodehavender	11	2.262.482	2.259.663	2.262.482	2.259.663
		6.375.433	7.188.956	44.833.910	43.104.246
Anlægsaktiver i alt		158.084.172	156.366.707	45.622.410	43.989.246
Omsætningsaktiver					
Varebeholdninger					
Handelsvarer		38.324.289	43.450.265	0	0
		38.324.289	43.450.265	0	0

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december**Balance**

	Note	Koncern		Modervirksomhed	
		31/12 2023	31/12 2022	31/12 2023	31/12 2022
Tilgodehavender					
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		24.902.329	23.456.175	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	35.920.534	30.282.324
Udskudte skatteaktiver		0	0	0	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		0	0	1.075.142	3.077.072
Tilgodehavende skat		0	0	0	0
Andre tilgodehavender	12	325.844	515.061	0	0
Periodeafgrænsningsposter	13	193.948	169.752	8.538	7.559
		<u>25.422.121</u>	<u>24.140.988</u>	<u>37.004.214</u>	<u>33.366.954</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>21.455.541</u>	<u>23.118.023</u>	<u>21.455.541</u>	<u>23.118.023</u>
Likvide beholdninger		<u>19.698.434</u>	<u>16.395.371</u>	<u>12.062.001</u>	<u>12.858.909</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>104.900.385</u>	<u>107.104.647</u>	<u>70.521.756</u>	<u>69.343.885</u>
AKTIVER I ALT		<u>262.984.556</u>	<u>263.471.354</u>	<u>116.144.166</u>	<u>113.333.132</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december**Balance**

		Koncern		Modervirksomhed	
		31/12 2023	31/12 2022	31/12 2023	31/12 2022
PASSIVER					
Egenkapital					
	Selskabskapital	125.000	125.000	125.000	125.000
	Nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	91.342	37.973.428	35.521.584
	Dagsværdireserve sikring	360.060	452.370	0	0
	Overførte resultater	106.454.271	102.949.194	68.840.903	67.971.322
	Foreslået udbytte	2.000.000	3.000.000	2.000.000	3.000.000
	Minoritetsinteresser	24.839.207	23.109.039	0	0
	Egenkapital i alt	133.778.538	129.726.945	108.939.331	106.617.906
Hensatte forpligtelser					
	Hensættelser til udskudt skat	14 7.014.153	6.658.004	68.000	50.000
	Hensatte forpligtelser i alt	7.014.153	6.658.004	68.000	50.000
Gældsforpligtelser					
Langfristede gældsforpligtelser					
	15 Prioritetsgæld	78.459.316	80.423.243	0	0
	Kreditinstitutter	1.446.782	1.846.267	0	0
	Anden gæld	4.193.135	4.793.884	0	0
	Kortfristet del af langfristet gæld	-2.441.192	-2.454.567	0	0
		81.658.042	84.608.827	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser					
	Afdrag på langfristet gæld, der forfalder i det følgende år	2.441.192	2.454.567	0	0
	Kreditinstitutter	3.430.070	859.272	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.073.836	23.695.133	63.446	50.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	345.906	275.086
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	0	117.396	72.193
	Selskabsskat	700.643	1.665.191	700.643	1.665.191
	Anden gæld	6.692.183	6.890.082	103.058	86.095
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	7.195.901	6.913.331	5.806.386	4.516.661
		40.533.824	42.477.581	7.136.835	6.665.226
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	129.206.018	133.744.412	7.204.835	6.715.226
	PASSIVER I ALT	262.984.556	263.471.354	116.144.166	113.333.132
Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb					
	16 Usikkerhed ved indregning og måling				
	17				

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Pantsætninger og sikkerhedsstillelse	18
Eventualforpligtelser	19
Leje- og leasingforpligtelser	20
Nærtstående parter	21
Oplysning om dagsværdi	22

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

	Koncern						
	Aktiekapital DKK	Nettopskrivning efter indre værdis metode DKK	Dagsværdi- reserve sikring DKK	Overført re- sultat DKK	Foreslået udbytte DKK	Minoritets- interesser DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	91.342	452.370	102.949.194	3.000.000	23.109.039	129.726.945
Udloddet udbytte	0	0	0	0	-3.000.000	0	-3.000.000
Minoritetsinteressers andel af udloddet udbytte	0	0	0	0	0	-122.500	-122.500
Overført via resultatdispo- nering	0	-91.342	0	3.505.077	2.000.000	1.941.357	7.355.093
Værdiregulering sikringsin- strument	0	0	-92.310	0	0	-88.690	-181.000
Egenkapital 31. december 2023	125.000	0	360.060	106.454.271	2.000.000	24.839.207	133.778.538

	Modervirksomhed				
	Aktiekapital DKK	Nettopskrivning efter indre værdis metode DKK	Overført re- sultat DKK	Foreslået udbytte DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	35.521.584	67.971.322	3.000.000	106.617.906
Udloddet udbytte	0	0	0	-3.000.000	-3.000.000
Modtaget udbytte fra kapitalan- dele	0	-127.500	127.500	0	0
Overført via resultatdisponering	0	2.671.654	742.081	2.000.000	5.413.735
Egenkapitalbevægelse dattersel- skab	0	-92.310	0	0	-92.310
Egenkapital 31. december 2023	125.000	37.973.428	68.840.904	2.000.000	108.939.331

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december**Pengestrømsopgørelse**

tkr.	Note	Koncern	Koncern
		2023	2022
Bruttofortjeneste		31.821	40.557
Omkostninger		-22.615	-23.880
Pengestrøm fra primær drift før ændring af arbejdskapital		9.206	16.677
Forskydning værdipapirer		1.663	-2.938
Forskydning af varebeholdninger		5.126	-4.626
Forskydning i tilgodehavender		-1.437	866
Forskydning i andre tilgodehavender		178	361
Forskydning i leverandører og anden gæld		-3.498	4.154
Pengestrøm fra ordinær primær drift		11.238	14.494
Finansielle poster, netto		1.561	-5.895
Pengestrøm fra ordinær drift		12.799	8.599
Betalt skat		-2.670	81
Pengestrøm fra driftsaktivitet		10.129	8.680
Køb af materielle anlægsaktiver		-5.046	-9.777
Salg af anlægsaktiver		1.774	25.184
Investering i kapitalandele		0	-4.540
Pengestrøm fra investeringsaktivitet		-3.272	10.867
Forskydning bankgæld og prioritetsgæld		-3.003	-5.032
Stigning i bankgæld		2.571	-7.532
Udbetalt udbytte til aktionærene		-3.122	-2.528
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet		-3.554	-15.092
Pengestrøm fra drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet		3.303	4.455
Likvider, primo		16.395	11.940
Likvider, ultimo		19.698	16.395

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncern- og årsregnskabet's øvrige bestanddele.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december**Noter**

	Koncern		Modervirksomhed	
	2023	2022	2023	2022
1 Personaleomkostninger				
Løn og gager	20.644.943	22.194.573	233.116	186.743
Pensioner	1.541.674	1.463.876	0	0
Andre omkostninger til social sikring	90.446	100.525	2.651	3.294
	<u>22.277.063</u>	<u>23.758.974</u>	<u>235.767</u>	<u>190.037</u>
Antal ansatte	<u>40</u>	<u>44</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
Vederlag i koncernen til direktion og bestyrelse, er undladt i overensstemmelse med undtagelses bestemmelsen i årsregnskabslovens § 98B stk. 3.				
2 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	932.431	884.202
Andre finansielle indtægter	4.119.617	760.827	3.558.528	231.671
	<u>4.119.617</u>	<u>760.827</u>	<u>4.490.959</u>	<u>1.115.873</u>
3 Finansielle omkostninger				
Renteudgifter tilknyttede virksomheder	0	0	11.168	9.886
Andre finansielle omkostninger	2.558.688	6.665.636	276.291	5.196.413
	<u>2.558.688</u>	<u>6.665.636</u>	<u>287.459</u>	<u>5.206.299</u>
4 Skat af ordinært resultat				
der specificeres således:				
Skat af årets skattepligtige indkomst	1.776.016	2.008.950	733.304	-1.068.122
Årets regulering af udskudt skat	271.182	265.401	18.000	58.000
Skat af årets resultat	<u>2.047.198</u>	<u>2.274.351</u>	<u>751.304</u>	<u>-1.010.122</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december**Noter**

	Koncern		Modervirksomhed	
	2023	2022	2023	2022
5 Årets resultat				
Forslag til resultatdisponering				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	3.000.000	2.000.000	3.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-91.342	91.342	2.671.654	6.815.547
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	1.941.357	3.948.830	0	0
Overført resultat	3.505.077	23.393.762	742.081	16.669.557
	<u>7.355.093</u>	<u>30.433.933</u>	<u>5.413.735</u>	<u>26.485.104</u>
6 Immaterielle anlægsaktiver				
			Koncern	
			2023	2022
Anskaffelsessum 1. januar			662.000	662.000
Årets tilgang			0	0
Anskaffelsessum 31. december			662.000	662.000
Afskrivninger 1. januar			-662.000	-662.000
Årets afskrivninger			0	0
Værdireguleringer 31. december			-662.000	-662.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december			<u>0</u>	<u>0</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december**Noter****7 Materielle anlægsaktiver (koncern)**

	Grunde og bygninger	Andre an- læg, drifts- materiel og inven- tar	Indretning af lejede lokaler	Materielle anlægsak- tiver un- der udfø- relse
Anskaffelsessum 1. januar 2023	22.477.161	7.021.810	671.269	715.988
Tilgang	0	2.222.296	0	0
Afgang	0	-1.152.252	0	-715.988
Anskaffelsessum 31. december 2023	<u>22.477.161</u>	<u>8.091.854</u>	<u>671.269</u>	<u>0</u>
Afskrivninger 1. januar 2023	-4.309.674	-3.368.239	-49.035	0
Afskrivninger på afhændede	0	342.252	0	0
Årets afskrivninger	-499.239	-1.072.176	-134.256	0
Afskrivninger 31. december 2023	<u>-4.808.913</u>	<u>-4.098.163</u>	<u>-183.288</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u><u>17.668.249</u></u>	<u><u>3.993.692</u></u>	<u><u>487.981</u></u>	<u><u>0</u></u>

Heraf udgør finansielt leasede aktiver under andre anlæg, driftsmateriel og inventar
TDKK 1.501 (2022: TDKK 2.048)

7 Materielle anlægsaktiver (koncern)

	Investerings- ejendom
Anskaffelsessum 1. januar 2023	101.884.253
Tilgang	3.540.350
Afgang	0
Anskaffelsessum 31. december 2023	<u>105.424.603</u>
Dagsværdiregulering 1. januar 2023	24.134.214
Årets dagsværdiregulering	0
Dagsværdireguleringer 31. december 2023	<u>24.134.214</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u><u>129.558.817</u></u>

Koncernens investeringsejendomme består af 9 boligejendomme på i alt 1.007 m² beliggende i

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Storvorde, 4 boligejendomme beliggende i Aalborg på i alt 797 m², 1 industri- og logistikejendom beliggende i Tilst på i alt 745 m², 6 boligudlejningsejendomme på i alt 690 m² beliggende i Ry, 1 industri- og logistikejendom på i alt 890 m² beliggende i Harlev J samt 16 boligudlejningsejendomme på i alt 1.970 m² beliggende i Sabro.

Dagsværdien for ejendommene beliggende i Storvorde er opgjort på baggrund af at budgetteret driftsafkast på t.kr. 833 og en afkastfaktor på 4,75 %.

Dagsværdien for ejendommene beliggende i Aalborg er opgjort på baggrund af at budgetteret driftsafkast på t.kr. 752 og en afkastfaktor på 4,75 %.

Dagsværdien for ejendommen beliggende i Tilst er opgjort på baggrund af at budgetteret driftsafkast på t.kr. 1.693 og en afkastfaktor på 6,00 %.

Dagsværdien for ejendommene beliggende i Ry er opgjort på baggrund af at budgetteret driftsafkast på t.kr. 773 og en afkastfaktor på 5,25 %.

Dagsværdien for ejendommene beliggende i Sabro er opgjort på baggrund af at budgetteret driftsafkast på t.kr. 2.355 og en afkastfaktor på 4,75 %.

Dagsværdien for ejendommen beliggende i Harlev J er opgjort på baggrund af at budgetteret driftsafkast på t.kr. 230 og en afkastfaktor på 6,50 %.

Investerings ejendommene 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.

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.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 129.559 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 11.558 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 13.900 t.kr.

Årets dagsværdi regulering foretages over resultatopgørelsen. Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen udgør 0 t.kr.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift er indregnet i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december**Noter****7 Materielle anlægsaktiver (moderselskab)**

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Anskaffelsessum 1. januar 2023	900.000
Tilgang i årets løb	830.000
Afgang i årets løb	-900.000
Anskaffelsessum 31. december 2023	<u>830.000</u>
Afskrivninger 1. januar 2023	-15.000
Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	90.000
Årets afskrivninger	-116.500
Afskrivninger 31. december 2023	<u>-41.500</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>788.500</u>

Heraf udgør finansielt leasede aktiver TDKK 0 (2022: TDKK 0)

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december**Noter****8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

	Modervirksomhed	
	2023	2022
Anskaffelsessum 1. januar	630.837	630.837
Årets tilgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december	630.837	630.837
Koncerngoodwill, anskaffelsessum primo	162.000	162.000
Tilgang i året	0	0
Afskrevet koncerngoodwill, primo	-162.000	-162.000
Afskrevet i året	0	0
Koncerngoodwill, bogført værdi ultimo	0	0
Værdireguleringer 1. januar	35.592.242	30.467.097
Årets resultatandel	2.762.996	6.724.205
Værdiregulering ført over egenkapitalen	-92.310	328.440
Modtaget udbytte	-127.500	-1.927.500
Værdireguleringer 31. december	38.135.428	35.592.242
Regnskabsmæssig værdi 31. december	38.766.265	36.223.079

	Ejerandel	Hjemsted	Egenkapital	Årets resultat
Boldsen Holding af 2014 ApS	64,25 %	Randers	36.747.342	2.702.164
Tikasola Invest II ApS	51 %	Galten	23.881.698	1.990.476
Tikasola Invest III ApS	100 %	Galten	2.976.431	11.713

9 Kapitalandele i associerede virksomheder

	Koncern		Modervirksomhed	
	2023	2022	2023	2022
Anskaffelsessum 1. januar	725.000	0	725.000	0
Tilgang i årets løb	0	725.000	0	725.000
Afgang i årets løb	-725.000	0	-725.000	0
Anskaffelsessum 31. december	0	725.000	0	725.000
Værdireguleringer 1. januar	91.342	0	91.342	0
Årets resultatandel	0	91.342	0	91.342
Afgang af værdireguleringer	-91.342	0	-91.342	0
Værdireguleringer 31. december	0	91.342	0	91.342
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	816.342	0	816.342

	Ejerandel	Hjemsted	Egenkapital	Årets resultat
HeatSave Rental A/S (opløst)	50 %	Løsning	0	0

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december**Noter****10 Andre kapitalandele og værdipapirer**

	Koncern		Modervirksomhed	
	2023	2022	2023	2022
Anskaffelsessum				
1. januar	4.112.951	2.156.863	3.805.163	1.859.075
Tilgang i året	0	3.815.163	0	3.805.163
Afgang i årets løb	0	-1.859.075	0	-1.859.075
Anskaffelsessum				
31. december	4.112.951	4.112.951	3.805.163	3.805.163
Regnskabsmæssig værdi 31. december	4.112.951	4.112.951	3.805.163	3.805.163

11 Andre tilgodehavender

	Koncern		Modervirksomhed	
	2023	2022	2023	2022
Anskaffelsessum				
1. januar	2.259.663	0	2.259.663	0
Tilgang i året	2.819	2.259.663	2.819	2.259.663
Anskaffelsessum				
31. december	2.262.482	2.259.663	2.262.482	2.259.663
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.262.482	2.259.663	2.262.482	2.259.663

12 Andre tilgodehavender

Et datterselskab i koncernen har indgået følgende renteswap:

DKK 6.106.954 med udløb 30. december 2025, CIBOR 3M mod en fast rente på 1,24 % p.a. Markedsværdien af renteswap aftalen pr. 31. december 2023 er indregnet i balancen som et aktiv. Den positive markedsværdi af renteswap udgør TDKK 179 (2022: TDKK 360). Årets dagsværdiregulering indregnet i egenkapitalen udgør TDKK 181 (2022: TDKK 644).

13 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december**Noter****14 Udskudt skat**

	Koncern		Modervirksomhed	
	2023	2022	2023	2022
Udskudt skat 1. januar	6.658.004	6.320.200	50.000	0
Årets regulering i udskudt skat	356.149	337.804	18.000	50.000
	<u>7.014.153</u>	<u>6.658.004</u>	<u>68.000</u>	<u>50.000</u>

15 Langfristede gældsforpligtelser

	Koncern		Modervirksomhed	
	2023	2022	2023	2022
Af gæld til realkredit, Kreditinstitut, mv. forfalder til betaling mere end 5 år efter regnskabsårets udløb	<u>69.326.186</u>	<u>71.212.352</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

16 Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af koncernens forhold væsentligt.

17 Usikkerhed ved indregning og måling**Moderselskabet**

Ingen.

Koncernen

I koncernen er der målt og indregnet renteswap i andre tilgodehavender med TDKK 179. Aftalen om renteswap har udløb i 2025. Selskabets ledelse vurderer, at værdien af renteswap ikke afviger væsentligt fra den oplyste værdi fra kreditinstitut.

18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**Moderselskabet**

Ingen.

Koncernen

I koncernen er der stillet følgende sikkerheder:

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er tinglyst virksomhedspant på TDKK 34.000. Virksomhedspantet omfatter simple fordringer fra salg og tjenesteydelser med en regnskabsmæssig

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

værdi pr. 31. december 2023 på TDKK 24.778 samt varebeholdninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023 på TDKK 38.824.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut TDKK 13.713, er der givet pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør TDKK 17.668.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut TDKK 34.332, er der givet pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør TDKK 61.593.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut TDKK 21.400, er der givet pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør TDKK 46.597.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut TDKK 9.242, er der givet pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør TDKK 14.722.

Til sikkerhed for engagement med realkreditinstitut, er der meddelt uigenkaldelig transport i fremtidige lejeindtægter fra lejer. Lejeindtægter omfattet af transporten andrager TDKK 1.200 for det kommende regnskabsår.

19 Eventualforpligtelser

Moderselskabet

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de andre selskaber i koncernen for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Selskabet har afgivet kautionforpligtelser for tilknyttede virksomheders mellemværender med realkreditinstitut. Den samlede restgæld udgør pr. 31. december 2023 TDKK 17.604.

20 Leje og leasing forpligtelser

Moderselskabet

Ingen.

Koncernen

Der er i koncernen indgået operationelle leasingaftaler med en samlet restforpligtelse pr. 31. december 2023 på TDKK 146.

21 Nærtstående parter

LEH Invest ApS nærtstående parter omfatter udover koncernselskaberne følgende:

Lars Eli Hansen, Stjær Bakker 41, Stjær, 8464 Galten

Bestemmende indflydelse

Lars Eli Hansen, Stjær Bakker 41, Stjær, 8464 Galten

Transaktioner med nærtstående parter

Selskabet har jævnfør årsregnskabsloven valgt kun at oplyse transaktioner, der ikke er gennemført på markedsmæssige vilkår. Det er ledelsens opfattelse at alle transaktioner med nærtstående parter sker på markedsmæssige vilkår.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december**Noter****22 Oplysning om dagsværdi
Moderselskabet**

	Andre værdi- papirer og kapitalandele TDKK
Dagsværdi, ultimo	21.456
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	4.079
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	0

Koncernen

	Andre værdi- papirer og kapitalandele TDKK	Investerings- ejendomme TDKK	Finansielle instrumenter TDKK
Dagsværdi, ultimo	21.456	129.559	179
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	4.079	0	0
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i Egenkapitalen	0	0	181

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Moderselskabet

Moderselskabsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som Andre tilgodehavender henholdsvis Anden gæld.

Ændres dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af indregnede aktiver eller forpligtelser, indregnes ændringen i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændres dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes ændringen i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden LEH Invest ApS samt tilknyttede virksomheder, hvori LEH Invest ApS direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Navn og ejerandel fordeles som nedenstående:

Boldsen Holding af 2014 ApS, ejerandel 64,25 %, herunder Boldsen Holding af 2014 ApS 100 % ejede datterselskaber Boldsen Ejendomsselskab ApS og Boldsen A/S.

Tikasola Invest II ApS, ejerandel 51 %, herunder Tikasola Invest II ApS 100 % ejede datterselskaber Rønnevangen ApS samt Tikasola Byg og Vedligehold ApS.

Tikasola Invest III ApS, ejerandel 100 %.

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen såfremt levering og risikoovergang har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Indtægter ved udlejning indregnes som omsætning i takt med lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter vareforbrug samt andre eksterne omkostninger, der vedrører selskabets primære aktiviteter, herunder logistikomkostninger, administrationsomkostninger og ejendomsdrift mv.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket vareforbrug og andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

Leasingkontrakter

Leasingydelser på kontrakter, der ikke er finansielle leasingkontrakter og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Virksomhedens samlede forpligtelser vedrørende leasing- og lejeaftaler oplyses under kontraktlige forpligtelser og eventualposter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab samt fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Resultat fra associerede virksomheder

Resultater fra associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet 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 sambeskattede 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

Immaterielle anlægsaktiver

Immaterielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivninger fordeles lineært over den forventede brugstid.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Goodwill	5 år
----------	------

Afskrivningsperioden for goodwill er fastlagt ud fra branchemæssige forhold samt afspejler efter ledelsens vurdering den økonomiske levetid for goodwill og er fastsat under hensyntagen til de forventede fremtidige nettoindtægter fra den aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle 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.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider som følger:		Restværdi
Bygninger	30 år	33 %
Indretning af lejede lokaler	5 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

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.

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hver enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Investeringsjendomme

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

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

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 renoeringsarbejder 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”.

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 investeringsejendomme”.

Leasing

Leasingkontrakter vedrørende anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), måles ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod som diskonteringsfaktor eller en tilnærmet værdi for denne. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som selskabets øvrige anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab, samt resterende koncerngoodwill. Koncerngoodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil.

Tilknyttede og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative regnskabsmæssige indre værdi i det omfang tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den negative regnskabsmæssige indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes den resterende del af den negative regnskabsmæssige indre værdi under hensatte forpligtelser i det omfang moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede og associerede virksomheder.

Andre kapitalandele under anlægsaktiver

Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer m.v."

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder 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.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med Boldsen A/S, Boldsen Holding af 2014 ApS, Boldsen Ejendomsselskab ApS, Tikasola Invest II ApS, Tikasola Invest III ApS, Rønnevangen ApS og Tikasola Byg og Vedligehold ApS. Koncernens samlede skattetilsvare fordeles på de koncerndeltagere i forhold til den skattepligtige indkomst hos disse. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som koncernens andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrøm til investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af koncernens aktiekapital og omkostninger forbundet hermed og optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Nøgletal

Nøgletallene er beregnet efter Finansanalytikerforeningens anbefalinger og nøgletal.

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Aktiver}}$
Egenkapitalandel	$\frac{\text{Egenkapital, ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$