

**LEH Invest ApS**

**Stjær Bakker 41, 8464 Galten**

**CVR-nummer 26 93 11 69**

**Koncernregnskab og årsregnskab 2022**

**1. januar 2022 – 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
Den 2. juni 2023

---

Lars Eli Hansen  
Dirigent

## Indhold

<b>Påtegninger</b>	<b>2</b>
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
Selskabsoplysninger	6
Hoved- og nøgletal	7
Beretning	8
<b>Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>10</b>
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17
Anvendt regnskabspraksis	26

## Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt koncernregnskab og årsregnskab for 2022.

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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Koncernregnskab og årsregnskab indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stjær, 2. juni 2023

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 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, 2. juni 2023

### Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 29442789

Mads Anker Jensen  
Statsautoriseret revisor  
mne45819

Anders Hübertz Mortensen  
Statsautoriseret revisor  
mne32730

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.	2022	2021	2020	2019	2018
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste	40.557	38.768	30.402	28.788	28.921
Resultat før renter	15.253	26.092	12.800	6.748	7.430
Resultat af finansielle poster	-5.895	1.656	-3.927	5.944	-2.470
<b>Årets resultat</b>	<b>30.434</b>	<b>21.634</b>	<b>6.870</b>	<b>9.480</b>	<b>4.131</b>
<b>Nøgletal</b>					
Anlægsaktiver	156.367	145.341	113.725	108.166	59.674
Investeringer i materielle anlægsaktiver	7.545	18.417	1.416	48.762	2.397
Omsætningsaktiver	107.105	96.314	81.838	89.835	94.521
Aktiver i alt	263.471	241.655	195.557	198.001	154.195
<b>Egenkapital</b>	<b>129.727</b>	<b>101.222</b>	<b>81.305</b>	<b>76.013</b>	<b>68.277</b>
<b>Nøgletal</b>					
Afkastningsgrad	5,8 %	10,8 %	6,5 %	3,4 %	4,8 %
Egenkapitalandel (soliditet)	49,2 %	41,9 %	41,6 %	38,3 %	44,3 %
Egenkapitalforrentning	26,4 %	23,7 %	8,7 %	13,1 %	6,2 %
<b>Gennemsnitligt antal ansatte</b>	<b>44</b>	<b>43</b>	<b>42</b>	<b>42</b>	<b>40</b>

#### Hoved og nøgletal for moderselskabet

tkr.	2022	2021	2020	2019	2018
<b>Hovedtal</b>					
Årets resultat	26.485	13.472	2.870	7.705	1.952
Aktiver i alt	113.333	88.002	73.736	75.053	67.558
Egenkapital	106.618	81.304	69.231	67.838	61.706
<b>Nøgletal</b>					
Egenkapitalandel (soliditet)	94,1 %	92,4 %	93,9 %	90,3 %	91,3 %
Egenkapitalforrentning	28,2 %	17,9 %	4,2 %	11,8 %	3,2 %

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 i stor grad påvirket af gevinst ved salg af unoterede værdipapirer.

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

##### Forventninger til fremtiden

For det kommende år forventes et positivt resultat der er under det realiserede for 2022.

#### 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 360. 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 steget fra TDKK 7.794 til TDKK 8.917 i Boldsen A/S, hvilket er tilfredsstillende. Herudover er der købt investeringsejendomme i koncernen som del af udlejningsaktiviteten og sket salg af unoterede værdipapirer.

For koncernen som helhed udgør resultatet for 2022 TDKK 30.433 mod TDKK 21.634 for 2021. Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende og overstiger forventningerne der blev udmeldt i sidste års årsrapport.

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Forventninger til fremtiden

For 2023 forventes det, at den i 2. halvår 2022 konstaterede afmatning fortsat vil påvirke aktiviteten og resultatet 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 2022.

#### 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**

	Note	Koncern		Modervirksomhed	
		2022	2021	2022	2021
<b>Bruttofortjeneste</b>		40.557.205	38.767.575	-303.468	-254.107
Personaleomkostninger	1	-23.759.633	-23.894.897	-190.697	-177.064
Dagsværdiregulering ejendom		0	12.708.215	0	0
Afskrivninger af anlægsaktiver		-1.544.846	-1.489.214	-15.000	-53.375
<b>Resultat før renter m.v.</b>		15.252.725	26.091.678	-509.165	-484.546
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	6.724.205	11.334.522
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder		91.342	0	91.342	0
Indtægter af andre kapitalandele		23.259.026	0	23.259.026	0
Finansielle indtægter	2	760.827	3.075.888	1.115.873	3.470.712
Finansielle omkostninger	3	-6.655.636	-1.420.135	-5.206.299	-254.580
<b>Resultat før skat</b>		32.6708.284	27.747.431	25.474.982	14.066.107
Skat af årets resultat	4	-2.274.351	-6.112.945	1.010.122	-594.214
<b>Årets resultat</b>	5	30.433.933	21.634.486	26.485.104	13.471.893

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

	Note	Koncern		Modervirksomhed	
		31/12 2022	31/12 2021	31/12 2022	31/12 2021
<b>AKTIVER</b>					
<b>Anlægsaktiver</b>					
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>					
Goodwill	6	0	0	0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7				
Grunde og bygninger		18.167.487	18.666.726	0	0
Investeringsejendomme		126.018.467	122.615.000	0	0
Indretning af lejede lokaler		622.234	31.671	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		3.653.575	1.820.972	885.000	8.896
Materielle anlægsaktiver under udførelse		715.988	50.000	0	0
		<u>149.177.751</u>	<u>143.184.369</u>	<u>885.000</u>	<u>8.896</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>					
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	0	0	36.223.079	31.097.934
Kapitalandele i associerede virksomheder	9	816.342		816.342	0
Andre kapitalandele og værdipapirer	10	4.112.951	2.156.863	3.805.163	1.859.075
Andre tilgodehavender	11	2.259.663	0	2.259.663	0
		<u>7.188.956</u>	<u>2.156.863</u>	<u>43.104.246</u>	<u>32.957.009</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>156.366.707</u>	<u>145.341.232</u>	<u>43.989.246</u>	<u>32.965.905</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>					
<b>Varebeholdninger</b>					
Handelsvarer		43.450.265	38.823.588	0	0
		<u>43.450.265</u>	<u>38.823.588</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

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

	Note	Koncern		Modervirksomhed	
		31/12 2022	31/12 2021	31/12 2022	31/12 2021
<b>Tilgodehavender</b>					
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		23.456.175	24.330.965	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	30.282.324	25.553.226
Udsudte skatteaktiver		0	0	0	8.000
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		0	0	3.077.072	390.566
Tilgodehavende skat		0	353.346	0	353.346
Andre tilgodehavender		515.061	395.252	0	220.229
Periodeafgrænsningsposter	12	169.752	290.630	7.559	6.719
		<u>24.140.988</u>	<u>25.370.193</u>	<u>33.366.954</u>	<u>26.532.087</u>
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		<u>23.118.023</u>	<u>20.180.003</u>	<u>23.118.023</u>	<u>20.180.003</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>16.395.371</u>	<u>11.940.372</u>	<u>12.858.909</u>	<u>8.324.332</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>107.104.647</u>	<u>96.314.156</u>	<u>69.343.885</u>	<u>55.036.422</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>263.471.354</u>	<u>241.655.388</u>	<u>113.333.132</u>	<u>88.002.327</u>



## 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	Nettoopskrivning efter indre værdis metode DKK	Dagsværdi- reserve sikring DKK	Overført resultat DKK	Foreslået udbytte DKK	Minoritets- interesser DKK	I alt DKK
<b>Egenkapital 1. januar 2022</b>	<b>125.000</b>	<b>0</b>	<b>123.930</b>	<b>79.555.432</b>	<b>1.500.000</b>	<b>19.917.149</b>	<b>101.221.511</b>
Udloddet udbytte	0	0	0	0	-1.500.000	0	-1.500.000
Minoritetsinteressers andel af udloddet udbytte	0	0	0	0	0	-1.072.500	-1.072.500
Overført via resultatdisponering	0	91.342	0	23.393.762	3.000.000	3.948.830	30.433.933
Værdiregulering sikringsinstrument	0	0	328.440	0	0	315.560	644.000
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>125.000</b>	<b>91.342</b>	<b>452.370</b>	<b>102.949.194</b>	<b>3.000.000</b>	<b>23.109.039</b>	<b>129.726.945</b>

Modervirksomhed

	Aktiekapital DKK	Nettoopskrivning efter indre værdis metode DKK	Overført resultat DKK	Foreslået udbytte DKK	I alt DKK
<b>Egenkapital 1. januar 2022</b>	<b>125.000</b>	<b>30.305.097</b>	<b>49.374.265</b>	<b>1.500.000</b>	<b>81.304.362</b>
Udloddet udbytte	0	0	0	-1.500.000	-1.500.000
Modtaget udbytte fra kapitalandele	0	-1.927.500	1.927.500	0	0
Overført via resultatdisponering	0	6.815.547	16.669.557	3.000.000	26.485.104
Egenkapitalbevægelse datterselskab	0	328.440	0	0	328.440
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>125.000</b>	<b>35.521.584</b>	<b>67.971.322</b>	<b>3.000.000</b>	<b>106.617.906</b>

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



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

tkr.	Note	Koncern	Koncern
		2022	2021
Bruttofortjeneste		40.557	38.768
Omkostninger		-23.880	-24.401
Pengestrøm fra primær drift før ændring af arbejdskapital		16.677	14.367
Forskydning værdipapirer		-2.938	681
Forskydning af varebeholdninger		-4.626	-9.637
Forskydning i tilgodehavender		866	-4.207
Forskydning i andre tilgodehavender		361	-98
Forskydning i leverandører og anden gæld		4.154	5.652
Pengestrøm fra ordinær primær drift		14.494	6.758
Finansielle poster, netto		-5.895	1.656
<b>Pengestrøm fra ordinær drift</b>		<b>8.589</b>	<b>8.414</b>
Betalt skat		81	-4.024
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>		<b>8.680</b>	<b>4.390</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-9.777	-20.452
Salg af anlægsaktiver		25.184	2.424
Investering i kapitalandele		-4.540	-1.859
<b>Pengestrøm til investeringsaktivitet</b>		<b>10.867</b>	<b>-19.887</b>
Forskydning bankgæld og prioritetsgæld		-5.032	15.992
Stigning i bankgæld		-7.532	2.291
Udbetalt udbytte til aktionærerne		-2.528	-1.917
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-15.092</b>	<b>16.366</b>
<b>Pengestrøm fra drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet</b>		<b>4.455</b>	<b>869</b>
Likvider, primo		11.940	11.071
<b>Likvider, ultimo</b>		<b>16.395</b>	<b>11.940</b>

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

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

	Koncern		Modervirksomhed	
	2022	2021	2022	2021
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
Løn og gager	21.400.423	21.509.920	186.743	173.243
Pensioner	1.558.298	1.550.443	0	0
Andre omkostninger til social sikring	184.820	169.331	3.294	3.187
Øvrige personaleomkostninger	616.092	665.203	660	635
	<u>23.759.633</u>	<u>23.894.897</u>	<u>190.697</u>	<u>177.064</u>
Antal ansatte	<u>44</u>	<u>43</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
Vederlag i koncernen til direktion og bestyrelse, er undladt i overensstemmelse med undtagelsesbestemmelsen i årsregnskabslovens § 98B stk. 3.				
<b>2 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	884.202	798.693
Andre finansielle indtægter	760.827	3.075.888	231.671	2.672.019
	<u>760.827</u>	<u>3.075.888</u>	<u>1.115.873</u>	<u>3.470.712</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>				
Renteudgifter tilknyttede virksomheder	0	0	9.886	8.976
Andre finansielle omkostninger	6.665.636	1.420.135	5.196.413	245.605
	<u>6.665.636</u>	<u>1.420.135</u>	<u>5.206.299</u>	<u>254.580</u>
<b>4 Skat af ordinært resultat</b>				
der specificeres således:				
Skat af årets skattepligtige indkomst	2.008.950	3.303.584	-1.068.122	610.214
Årets regulering af udskudt skat	265.401	2.809.361	58.000	-16.000
	<u>2.274.351</u>	<u>6.112.945</u>	<u>-1.010.122</u>	<u>594.214</u>

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

	Koncern		Modervirksomhed	
	2022	2021	2022	2021
<b>5 Årets resultat</b>				
Forslag til resultatdisponering				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.000.000	1.500.000	3.000.000	1.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	91.342	0	6.815.547	11.334.522
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	3.948.830	8.162.594	0	0
Overført resultat	<u>23.393.762</u>	<u>11.971.892</u>	<u>16.669.557</u>	<u>637.371</u>
	<u>30.433.933</u>	<u>21.634.486</u>	<u>26.485.104</u>	<u>13.471.893</u>
<b>6 Immaterielle anlægsaktiver</b>				
			Koncern	
			2022	2021
Anskaffelsessum 1. januar			662.000	662.000
Årets tilgang			0	0
Anskaffelsessum 31. december			<u>662.000</u>	<u>662.000</u>
Afskrivninger 1. januar			-662.000	-662.000
Årets afskrivninger			0	0
Værdireguleringer 31. december			<u>-662.000</u>	<u>-662.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>			<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 2022	22.477.161	5.898.323	50.000	50.000
Tilgang	0	2.856.400	621.269	665.988
Afgang	0	-1.732.909	0	0
Anskaffelsessum 31. december 2022	<u>22.477.161</u>	<u>7.021.814</u>	<u>671.269</u>	<u>715.988</u>
Afskrivninger 1. januar 2022	-3.810.435	-4.077.351	-18.329	0
Afskrivninger på afhændede	0	1.724.013	0	0
Årets afskrivninger	-499.239	-1.014.901	-30.706	0
Afskrivninger 31. december 2022	<u>-4.309.674</u>	<u>-3.368.239</u>	<u>-49.035</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<u><u>18.167.487</u></u>	<u><u>3.653.575</u></u>	<u><u>622.234</u></u>	<u><u>715.988</u></u>

Heraf udgør finansielt leasede aktiver under andre anlæg, driftsmateriel og inventar  
TDKK 2.048 (2021: TDKK 732)

**7 Materielle anlægsaktiver (koncern)**

	Investerings- ejendom
Anskaffelsessum 1. januar 2022	98.480.786
Tilgang	3.403.467
Afgang	0
Anskaffelsessum 31. december 2022	<u>101.884.253</u>
Dagsværdiregulering 1. januar 2022	24.134.214
Årets dagsværdiregulering	0
Dagsværdireguleringer 31. december 2022	<u>24.134.214</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<u><u>126.018.467</u></u>

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

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Anskaffelsessum 1. januar 2022	266.875
Tilgang i årets løb	900.000
Afgang i årets løb	-266.875
Anskaffelsessum 31. december 2022	900.000
Afskrivninger 1. januar 2022	-257.979
Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	257.979
Årets afskrivninger	-15.000
Afskrivninger 31. december 2022	-15.000
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	
<b>31. december 2022</b>	<b>885.000</b>

Heraf udgør finansielt leasede aktiver TDKK 0 (2021: TDKK 0)

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

	Modervirksomhed	
	2022	2021
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	30.467.097	19.464.585
Årets resultatandel	6.724.205	11.334.522
Værdiregulering ført over egenkapitalen	328.440	101.490
Modtaget udbytte	-1.927.500	-433.500
Værdireguleringer 31. december	35.592.242	30.467.097
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>36.223.079</b>	<b>31.097.934</b>

  

	Ejerandel	Hjemsted	Egenkapital	Årets resultat
Boldsen Holding af 2014 ApS	64,25 %	Randers	34.045.178	8.834.460
Tikasola Invest II ApS	51 %	Galten	22.322.222	1.613.287
Tikasola Invest III ApS	100 %	Galten	2.964.718	225.288

**9 Kapitalandele i associerede virksomheder**

	Koncern		Modervirksomhed	
	2022	2021	2022	2021
Anskaffelsessum 1. januar	0	0	0	0
Tilgang i årets løb	725.000	0	725.000	0
Anskaffelsessum 31. december	725.000	0	725.000	0
Værdireguleringer 1. januar	0	0	0	0
Årets resultatandel	91.342	0	91.342	0
Værdireguleringer 31. december	91.342	0	91.342	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>816.342</b>	<b>0</b>	<b>816.342</b>	<b>0</b>

  

	Ejerandel	Hjemsted	Egenkapital	Årets resultat
HeatSave Rental A/S	50 %	Løsning	1.632.684	182.684

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

	Koncern		Modervirksomhed	
	2022	2021	2022	2021
Anskaffelsessum				
1. januar	2.156.863	297.788	1.859.075	0
Tilgang i året	3.815.163	1.859.075	3.805.163	1.859.075
Afgang i årets løb	-1.859.075	0	-1.859.075	0
Anskaffelsessum				
31. december	4.112.951	2.156.863	3.805.163	1.859.075
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>4.112.951</b>	<b>2.156.863</b>	<b>3.805.163</b>	<b>1.859.075</b>

**11 Andre tilgodehavender**

	Koncern		Modervirksomhed	
	2022	2021	2022	2021
Anskaffelsessum				
1. januar	0	0	0	0
Tilgang i året	2.259.663	0	2.259.663	0
Anskaffelsessum				
31. december	2.259.663	0	2.259.663	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>2.259.663</b>	<b>0</b>	<b>2.259.663</b>	<b>0</b>

**12 Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter er forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**13 Udskudt skat**

	Koncern		Modervirksomhed	
	2022	2021	2022	2021
Udskudt skat 1. januar	6.320.200	3.455.731	0	8.000
Årets regulering i udskudt skat	337.804	2.864.469	50.000	-8.000
	6.658.004	6.320.200	50.000	0

**Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december****Noter****14 Langfristede gældsforpligtelser**

Af gæld til realkredit,  
Kreditinstitut, mv. forfalder  
til betaling mere end 5 år  
efter regnskabsårets  
udløb

72.212.352	74.863.663	0	1.937.985
------------	------------	---	-----------

**15 Anden gæld/andre tilgodehavender**

Et datterselskab i koncernen har indgået følgende renteswap:

DKK 8.000.000 med udløb 30. december 2025, CIBOR 3M mod en fast rente på 1,24 % p.a. Markedsværdien af renteswap aftalen pr. 31. december 2022 er indregnet i balancen som et aktiv. Den positive markedsværdi af renteswap udgør TDKK 360 (2021: TDKK -284). Årets dagsværdiregulering indregnet i egenkapitalen udgør TDKK 644 (2021: TDKK 199).

**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 360. 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 værdi pr. 31. december 2022 på TDKK 23.317 samt varebeholdninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022 på TDKK 43.450.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut TDKK 14.602, er der givet pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 18.167.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut TDKK 35.311, er der givet pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 61.593.



## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut TDKK 21.400, er der givet pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 46.597.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut TDKK 9.346, er der givet pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 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 selvskyldnerkaution for tilknyttet virksomheds kreditfacilitet i pengeinstitut. Trækket på disse udgør pr. 31. december 2022 TDKK 0.

Selskabet har afgivet kautionsforpligtelser for tilknyttede virksomheders mellemværender med realkreditinstitut. Den samlede restgæld udgør pr. 31. december 2022 TDKK 18.295.

### 20 Leje og leasing forpligtelser

#### Moderselskabet

Ingen.

#### Koncernen

Der er i koncernen indgået operationelle leasingaftaler med en samlet restforpligtigelse pr. 31. december 2022 på TDKK 173.

### 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  
Morderselskabet**

	Andre værdi- papirer og kapitalandele TDKK
Dagsværdi, ultimo	23.118
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-4.932
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	0

**Koncernen**

	Andre værdi- papirer og kapitalandele TDKK	Investerings- ejendomme TDKK	Finansielle instrumenter TDKK
Dagsværdi, ultimo	23.118	126.018	360
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-4.932	0	0
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	0	0	644

## 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 udliges 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 kontrakternes 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 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 sambe- skattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kun- net anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Immaterielle anlægsaktiver

Immaterielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivnin- ger 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 le- delsens vurdering den økonomiske levetid for goodwill og er fastsat under hensyntagen til de forven- tede 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. For- tjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkost- ninger.

## 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

#### 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 hvert 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.

#### Investeringsejendomme

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

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som ejendommen vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for den enkelte ejendom på grundlag af observerbare markedsdata på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

I den afkastbaserede model, for koncernens ejendomme beliggende i Aarhus, er anvendt et forrentningskrav på 6,0 %. I dette afkastkrav er der taget hensyn til ejendommens anvendelse og ejendommens placering. En forøgelse på forrentningskravet på 0,5 % vil medføre en reduceret dagsværdi på ca. 2,2 mio. DKK.

I den afkastbaserede model, for koncernens ejendomme beliggende i Aalborg, er anvendt et forrentningskrav på 4,5 %. I dette afkastkrav er der taget hensyn til ejendommens anvendelse og ejendommens placering. En forøgelse på forrentningskravet på 0,5 % vil medføre en reduceret dagsværdi på ca. 1,6 mio. DKK.

I den afkastbaserede model, for koncernens ejendomme beliggende i Storvorde, er anvendt et forrentningskrav på 5 %. I dette afkastkrav er der taget hensyn til ejendommens anvendelse og ejendommens placering. En forøgelse på forrentningskravet på 0,5% vil medføre en reduceret dagsværdi på ca. 1,6 mio. DKK.

I den afkastbaserede model, for koncernens ejendomme beliggende i Ry, er anvendt et forrentningskrav på 5 %. I dette afkastkrav er der taget hensyn til ejendommens anvendelse og ejendommens placering. En forøgelse på forrentningskravet på 0,5 % vil medføre en reduceret dagsværdi på ca. 1,3 mio. DKK.

I den afkastbaserede model, for koncernens ejendomme beliggende i Sabro, er anvendt et forrent-



## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

ningskrav på 4,75 %. I dette afkastkrav er der taget hensyn til ejendommens anvendelse og ejendommens placering. En forøgelse på forrentningskravet på 0,5% vil medføre en reduceret dagsværdi på ca. 4,7 mio. DKK.

Årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten "dagsværdiregulering ejendom". Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen udgør 0 mio. DKK.

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

### 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. 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.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdien 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 nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

### 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.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

#### 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 acontoskatter.

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.

Selskabet er sambeskattet med Boldsen A/S, Boldsen Holding af 2014 ApS, Boldsen Ejendomsselskab ApS, Tikasola Invest II ApS, Tikasola Invest III ApS, Rønnevangelen ApS og Tikasola Byg og Vedligehold ApS. Koncernens samlede skattetilsvaret 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.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

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.

### 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	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$