

LEH Invest ApS

Stjær Bakker 41, 8464 Galten

CVR-nummer 26 93 11 69

Koncernregnskab og årsregnskab 2021

1. januar 2021 – 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
Den 16. juni 2022

Lars Eli Hansen
Dirigent

Indhold

Påtegninger	2
Ledelsespåtegning	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	24

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt koncernregnskab og årsregnskab for 2021.

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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Koncernregnskab og årsregnskab indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stjær, 16. juni 2022

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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, 16. juni 2022

Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31778530

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

Dansk Revision Randers
Godkendt Revisionspartnerselskab
Tronholmen 5
8960 Randers SØ

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

Hoved og nøgletal for koncernen

tkr.	2021	2020	2019	2018	2017
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	38.768	30.402	28.788	28.921	26.521
Resultat før renter	26.092	12.800	6.748	7.430	7.321
Resultat af finansielle poster	1.656	-3.927	5.944	-2.470	1.058
Årets resultat	21.634	6.870	9.480	4.131	10.744
Nøgletal					
Anlægsaktiver	145.341	113.725	108.166	59.674	62.919
Investeringer i materielle anlægsaktiver	18.417	1.416	48.762	2.397	-3.018
Omsætningsaktiver	96.314	81.838	89.835	94.521	81.041
Aktiver i alt	241.655	195.557	198.001	154.195	143.960
Egenkapital	101.222	81.305	76.013	68.277	64.402
Nøgletal					
Afkastningsgrad	10,8 %	6,5 %	3,4 %	4,8 %	5,1 %
Egenkapitalandel (soliditet)	41,9 %	41,6 %	38,3 %	44,3 %	44,7 %
Egenkapitalforrentning	23,7 %	8,7 %	13,1 %	6,2 %	17,9 %
Gennemsnitligt antal ansatte	43	42	42	40	39

Hoved og nøgletal for moderselskabet

tkr.	2021	2020	2019	2018	2017
Hovedtal					
Årets resultat	13.472	2.870	7.705	1.952	8.655
Aktiver i alt	88.002	73.736	75.053	67.558	65.072
Egenkapital	81.304	69.231	67.838	61.706	59.887
Nøgletal					
Egenkapitalandel (soliditet)	92,4 %	93,9 %	90,3 %	91,3 %	92,0 %
Egenkapitalforrentning	17,9 %	4,2 %	11,8 %	3,2 %	15,4 %

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 er tilfredsstillende og over de udmeldte forventninger i seneste årsrapport.

Forventninger til fremtiden

For det kommende år forventes et positivt resultat der er på niveau eller lidt bedre end realiseret for 2021.

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 anden langfristet gæld med TDKK 284. Aftalen om renteswap har udløb i 2025. Selskabets ledelse vurderer, at værdien af renteswap ikke afviger væsentligt fra den oplyste værdi fra kreditinstitut.

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 3.318 til TDKK 7.794 i Boldsen A/S, hvilket er tilfredsstillende. Herudover er der købt og solgt investeringsejendomme i koncernen som del af aktiviteten.

For koncernen som helhed udgør resultatet for 2021 TDKK 21.634 mod TDKK 6.870 for 2020. Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende og overstiger forventningerne der blev udmeldt i sidste års årsrapport.

Ledelsesberetning

Beretning

Forventninger til fremtiden

Den forløbne del af 2022 er realiseret lidt over det forventede og bedre end tilsvarende periode i 2021. For 2022 som helhed forventes en aktivitet og et resultat på niveau med 2021. Dette under forudsætning af dels at koncernens kunder og aktivitet ikke påvirkes negativt af udfasningen af diverse hjælpepakker, dels at der ikke kommer nye forøgede negative påvirkninger af Covid 19 smitte.

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	
		2021	2020	2021	2020
Bruttofortjeneste		38.767.575	30.401.626	-254.107	-450.707
Personaleomkostninger	1	-23.894.897	-21.692.477	-177.064	-331.282
Dagsværdiregulering ejendom		12.708.215	5.544.000	0	0
Afskrivninger af anlægsaktiver		-1.489.214	-1.452.810	-53.375	-53.375
Resultat før renter m.v.		26.091.678	12.800.339	-484.546	-835.365
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	11.334.522	5.480.230
Finansielle indtægter	2	3.075.888	834.024	3.470.712	1.157.881
Finansielle omkostninger	3	-1.420.135	-4.761.070	-254.580	-3.641.698
Resultat før skat		27.747.431	8.873.292	14.066.107	2.161.049
Skat af årets resultat	4	-6.112.945	-2.003.223	-594.214	709.126
Årets resultat	5	21.634.486	6.870.069	13.471.893	2.870.175

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

	Note	Koncern		Modervirksomhed	
		31/12 2021	31/12 2020	31/12 2021	31/12 2020
AKTIVER					
Anlægsaktiver					
Immaterielle anlægsaktiver					
Goodwill	6	0	0	0	0
		0	0	0	0
Materielle anlægsaktiver					
Grunde og bygninger	7	18.666.726	19.165.965	0	0
Investeringsejendomme		122.615.000	91.178.000	0	0
Indretning af lejede lokaler		31.671	41.667	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.820.972	3.041.801	8.896	62.271
Materielle anlægsaktiver under udførelse		50.000	0	0	0
		143.184.369	113.427.433	8.896	62.271
Finansielle anlægsaktiver					
Kapitalandele i					
Tilknyttede virksomheder	8	0	0	31.097.934	20.095.422
Andre kapitalandele og værdipapirer	9	2.156.863	297.788	1.859.075	0
		2.156.863	297.788	32.957.009	20.095.422
Anlægsaktiver i alt		145.341.232	113.725.221	32.965.905	20.157.693
Omsætningsaktiver					
Varebeholdninger					
Handelsvarer		38.823.588	29.187.067	0	0
		38.823.588	29.187.067	0	0

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

	Note	Koncern		Modervirksomhed	
		31/12 2021	31/12 2020	31/12 2021	31/12 2020
Tilgodehavender					
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		24.330.965	20.123.958	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	25.553.226	24.088.842
Udsudte skatteaktiver		0	0	8.000	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		0	0	390.566	1.430.140
Tilgodehavende skat		353.346	0	353.346	0
Andre tilgodehavender		395.252	224.113	220.229	0
Periodeafgrænsningsposter	10	290.630	363.998	6.719	6.129
		<u>25.370.193</u>	<u>20.712.069</u>	<u>26.532.087</u>	<u>25.525.111</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		20.180.003	20.861.496	20.180.003	20.861.496
Likvide beholdninger		11.940.372	11.070.772	8.324.332	7.192.011
Omsætningsaktiver i alt		96.314.156	81.831.404	55.036.422	53.578.618
AKTIVER I ALT		<u>241.655.388</u>	<u>195.556.625</u>	<u>88.002.327</u>	<u>73.736.311</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2021	31/12 2020	31/12 2021	31/12 2020
PASSIVER				
Egenkapital				
Selskabskapital	125.000	125.000	125.000	125.000
Nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	30.305.097	19.302.585
Dagsværdireserve sikring	123.930	22.440	0	0
Overførte resultater	79.555.432	67.583.539	49.374.265	48.303.394
Foreslået udbytte	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
Minoritetsinteresser	19.917.149	12.073.546	0	0
Egenkapital i alt	101.221.511	81.304.524	81.304.362	69.230.979
Hensatte forpligtelser				
Hensættelser til udskudt skat	11 6.320.200	3.455.731	0	8.000
Hensatte forpligtelser i alt	6.320.200	3.455.731	0	8.000
Gældsforpligtelser				
Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	82.647.555	68.862.969	0	0
Kreditinstitutter	977.197	1.156.614	0	0
Anden gæld	13 8.754.902	6.567.498	1.937.985	0
Kortfristet del af langfristet gæld	-2.422.014	-2.227.978	0	0
	89.957.640	74.359.102	1.937.985	0
Kortfristede gældsforpligtelser				
Afdrag på langfristet gæld, der forfalder i det følgende år	2.422.014	2.227.978	0	0
Kreditinstitutter	8.391.064	6.099.647	391	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.272.602	14.293.923	50.000	50.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	245.615	223.527
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	0	252.378	62.580
Selskabsskat	0	418.195	0	418.195
Anden gæld	8.591.732	7.764.986	93.549	111.360
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	5.478.625	5.632.539	4.118.047	3.631.671
	44.156.037	36.437.268	4.759.981	4.497.333
Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	140.433.877	114.252.101	6.697.965	4.505.333
PASSIVER I ALT	241.655.388	195.556.625	88.002.327	73.736.311
Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb				
Usikkerhed ved indregning og måling	14			
	15			

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Pantsætninger og sikkerhedsstillelse	16
Eventualforpligtelser	17
Leje- og leasingforpligtelser	18
Nærtstående parter	19

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

	Koncern					I alt DKK
	Aktie- kapital DKK	Dags- værdi- re- serve sikring DKK	Overført resultat DKK	Foreslået udbytte DKK	Minori- tetsinte- resser DKK	
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	22.440	67.583.539	1.500.000	12.073.546	81.304.524
Udloddet udbytte	0	0	0	-1.500.000	0	-1.500.000
Minoritetsinteressers andel af udloddet udbytte	0	0	0	0	-416.500	-416.500
Overført via resultatdisponering	0	0	11.971.893	1.500.000	8.162.594	21.634.486
Værdiregulering sikringsinstrument	0	101.490	0	0	97.510	199.000
Egenkapital 31. december 2021	125.000	123.930	79.555.432	1.500.000	19.917.149	101.221.511
	Modervirksomhed					
		Nettoop- skrivning ef- ter indre værdis me- tode				
	Aktie- kapital DKK	DKK	Overført resultat DKK	Foreslået udbytte DKK	I alt DKK	
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	19.302.585	48.303.394	1.500.000	69.230.979	
Udloddet udbytte	0	0	0	-1.500.000	-1.500.000	
Modtaget udbytte fra kapitalandele	0	-433.500	433.500	0	0	
Overført via resultatdisponering	0	11.334.522	637.371	1.500.000	13.471.893	
Egenkapitalbevægelse datterselskab	0	101.490	0	0	101.490	
Egenkapital 31. december 2021	125.000	30.305.097	49.374.265	1.500.000	81.304.362	

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

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

tkr.	Note	Koncern	Koncern
		2021	2020
Bruttofortjeneste		38.768	30.402
Omkostninger		-24.401	-22.248
Pengestrøm fra primær drift før ændring af arbejdskapital		14.367	8.154
Forskydning værdipapirer		681	8.218
Forskydning af varebeholdninger		-9.637	3.550
Forskydning i tilgodehavender		-4.207	-467
Forskydning i andre tilgodehavender		-98	-62
Forskydning i leverandører og anden gæld		5.652	-6.470
Pengestrøm fra ordinær primær drift		6.758	12.923
Finansielle poster, netto		1.656	-3.927
Pengestrøm fra ordinær drift		8.414	8.996
Betalt skat		-4.024	-2.443
Pengestrøm fra driftsaktivitet		4.390	6.553
Køb af materielle anlægsaktiver		-20.452	-1.792
Salg af materielle anlægsaktiver		2.424	376
Investering i kapitalandele		-1.859	0
Pengestrøm til investeringsaktivitet		-19.887	-1.416
Forskydning bankgæld og prioritetsgæld		15.992	4.607
Stigning i bankgæld		2.291	-5.886
Udbetalt udbytte til aktionærerne		-1.917	-1.623
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet		16.366	-2.902
Pengestrøm fra drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet		869	2.235
Likvider, primo		11.071	8.836
Likvider, ultimo		11.940	11.071

Pengestrømsopgørelsen kan ikke direkte udledes af koncern- og årsregnskabets øvrige bestanddele.

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

	Koncern		Modervirksomhed	
	2021	2020	2021	2020
1 Personaleomkostninger				
Løn og gager	21.509.920	19.776.515	173.243	326.347
Pensioner	1.550.443	1.498.445	0	0
Andre omkostninger til social sikring	169.331	143.301	3.187	4.310
Øvrige personaleomkostninger	665.203	274.217	635	625
	<u>23.894.897</u>	<u>21.692.478</u>	<u>177.064</u>	<u>331.282</u>
Antal ansatte	<u>43</u>	<u>42</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
Vederlag i koncernen til direktion og bestyrelse, er undladt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser.				
2 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	798.693	782.343
Andre finansielle indtægter	3.075.888	834.024	2.672.019	375.538
	<u>3.075.888</u>	<u>834.024</u>	<u>3.470.712</u>	<u>1.157.881</u>
3 Finansielle omkostninger				
Renteudgifter tilknyttede virksomheder	0	0	8.976	57.034
Andre finansielle omkostninger	1.420.135	4.761.070	245.605	3.584.664
	<u>1.420.135</u>	<u>4.761.070</u>	<u>254.580</u>	<u>3.641.698</u>
4 Skat af ordinært resultat				
der specificeres således:				
Skat af årets skattepligtige indkomst	3.303.584	721.014	610.214	-709.126
Årets regulering af udskudt skat	2.809.361	1.282.209	-16.000	0
Skat af årets resultat	<u>6.112.945</u>	<u>2.003.223</u>	<u>594.214</u>	<u>-709.126</u>

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

	Koncern		Modervirksomhed	
	2021	2020	2021	2020
5 Årets resultat				
Forslag til resultatdisponering				
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	11.334.522	5.480.230
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	8.162.594	3.999.894	0	
Overført resultat	11.971.892	1.370.175	637.371	-4.110.055
	<u>21.634.486</u>	<u>6.870.069</u>	<u>13.471.893</u>	<u>2.870.175</u>
6 Immaterielle anlægsaktiver				
			Koncern	
			2021	2020
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 2021	22.477.161	6.708.823	50.000	0
Tilgang	0	0	0	50.000
Afgang	0	-810.500	0	0
Anskaffelsessum 31. december 2021	<u>22.477.161</u>	<u>5.898.323</u>	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
Afskrivninger 1. januar 2021	3.311.196	3.667.022	8.333	0
Afskrivninger på afhændede	0	-569.650	0	0
Årets afskrivninger	499.239	979.979	9.996	0
Afskrivninger 31. december 2021	<u>3.810.435</u>	<u>4.077.351</u>	<u>18.329</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>18.666.726</u>	<u>1.820.972</u>	<u>31.671</u>	<u>50.000</u>
Heraf finansielt leasede aktiver		<u>732.096</u>		

7 Materielle anlægsaktiver (koncern)

	Investerings- ejendom
Anskaffelsessum 1. januar 2021	79.827.821
Tilgang	20.401.785
Afgang	-1.748.820
Anskaffelsessum 31. december 2021	<u>98.480.786</u>
Dagsværdiregulering 1. januar 2021	11.350.179
Årets dagsværdiregulering	12.784.035
Dagsværdireguleringer 31. december 2021	<u>24.134.214</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>122.615.000</u>

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

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Anskaffelsessum 1. januar 2021	266.875
Anskaffelsessum 31. december 2021	266.875
Afskrivninger 1. januar 2021	204.604
Årets afskrivninger	53.375
Afskrivninger 31. december 2021	257.979
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	8.896
Heraf finansielt leasede aktiver	0

8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	Modervirksomhed	
	2021	2020
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	19.464.585	14.089.415
Årets resultatandel	11.334.522	5.480.230
Værdiregulering ført over egenkapitalen	101.490	22.440
Modtaget udbytte	-433.500	-127.500
Værdireguleringer 31. december	30.467.097	19.464.585
Regnskabsmæssig værdi 31. december	31.097.934	20.095.422

der specificeres således:

	Ejerandel	Hjemsted	Egenkapital	Årets resultat
Boldsen Holding af 2014 ApS	64,25 %	Randers	28.210.718	7.770.843

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

Tikasola Invest II ApS	51 %	Galten	20.064.934	10.988.812
Tikasola Invest III ApS	100 %	Galten	2.739.430	737.461

9 Andre kapitalandele og værdipapirer

	Koncern	
	2021	2020
Anskaffelsessum 1. januar	297.788	297.788
Tilgang i året	1.859.075	0
Anskaffelsessum 31. december	2.156.863	297.788
Værdireguleringer 1. januar	0	0
Værdireguleringer 31. december	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.156.863	297.788

10 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

	Koncern		Modervirksomhed	
	2021	2020	2021	2020
11 Udskudt skat				
Udskudt skat 1. januar	3.455.731	2.110.900	8.000	8.000
Årets regulering i udskudt skat	2.864.469	1.344.831	-8.000	0
	<u>6.320.200</u>	<u>3.455.731</u>	<u>0</u>	<u>8.000</u>
12 Langfristede gældsforpligtelser				
Af gæld til realkredit, Kreditinstitut, mv. forfalder til betaling mere end 5 år efter regnskabsårets udløb	74.863.663	61.245.229	1.937.985	0

13 Anden gæld

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 2021 er indregnet i balancen som en forpligtelse. Den negative markedsværdi af renteswap udgør TDKK 284. Årets dagsværdiregulering indregnet i egenkapitalen udgør TDKK 199.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

14 Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb

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

15 Usikkerhed ved indregning og måling

Moderselskabet

Ingen.

Koncernen

I koncernen er der målt og indregnet renteswap i anden langfristet gæld med TDKK 284. Aftalen om renteswap har udløb i 2025. Selskabets ledelse vurderer, at værdien af renteswap ikke afviger væsentligt fra den oplyste værdi fra kreditinstitut.

16 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 2021 på TDKK 24.313 samt varebeholdninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021 på TDKK 38.824.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut TDKK 15.999, er der givet pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør TDKK 18.667.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut TDKK 36.432, er der givet pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 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 2021 udgør TDKK 46.300.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut TDKK 9.477, er der givet pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 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.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

17 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 2021 TDKK 0.

Selskabet har afgivet kautionforpligtelser for tilknyttede virksomheders mellemværender med realkreditinstitut. Den samlede restgæld udgør pr. 31. december 2021 TDKK 19.151.

18 Leje og leasing forpligtelser

Moderselskabet

Ingen.

Koncernen

Der er i koncernen indgået leasingaftaler med en samlet restforpligtigelse pr. 31. december 2021 på TDKK 1.016.

19 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

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 tilbageførslers 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 regnskabspraxis

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 datterselskab Rønnevangen 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.

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.

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.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. For- tjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsoms- kostninger.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og 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 tillæg af opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraxis

anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

For finansielle leasingkontrakter opgøres kostprisen til laveste værdi af dagsværdi og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod som diskonteringsfaktor eller en tilnærmet værdi for denne.

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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftskostninger.

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 nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme 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

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

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 4,2 %. 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. 1,7 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.

Koncernen har i løbet af regnskabsåret solgt en ejendom beliggende i Storvorde. Gevinst ved salg af ejendommen beliggende i Storvorde indregnes i resultatopgørelsen under posten "andre driftsindtægter".

I den afkastbaserede model, for koncernens ejendomme beliggende i Ry, 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. 1,5 mio. DKK.

I den afkastbaserede model, for koncernens ejendomme beliggende i Sabro, er anvendt et forrentningskrav på 4,25%. 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. 4,9 mio. DKK.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten "dagsværdiregulering ejendom". Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen udgør 12,7 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 virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede 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 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 virksomheder henlægges via overskuds-

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

disponeringen 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.

Varebeholdninger

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

Kostpris omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationseværdien 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.

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. Årets urealiserede dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen udgør 4,4 mio. DKK. (2020: -4,4 mio. DKK)

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.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

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

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet).

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, Tिकासola Invest II ApS, Tिकासola Invest III ApS og Rønnevangelen ApS. Koncernens samlede skatteoplysninger 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 proventuet 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.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december**Anvendt regnskabspraksis****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	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lars Eli Hansen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-325260821156

IP: 193.163.xxx.xxx

2022-06-18 07:44:20 UTC

NEM ID 

Mads Anker Jensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:31778530-RID:63554326

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-06-18 16:49:21 UTC

NEM ID 

Anders Hübertz Mortensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:31778530-RID:75200468

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-06-19 20:08:52 UTC

NEM ID 

Lars Eli Hansen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-325260821156

IP: 85.184.xxx.xxx

2022-06-19 20:23:21 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: XE54T-PEIKP-54W67-6LVX6-65U5M-3HQH5

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>