



Tlf.: 76 42 94 00
vejle@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Roms Hule 4, 1. sal
DK-7100 Vejle
CVR-nr. 20 22 26 70

LEKI EJENDOMME APS

DISKOVEJ 12, 7100 VEJLE

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 10. juli 2024

Peter Nielsen

CVR-NR. 42 32 19 82

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Leki Ejendomme ApS Diskovej 12 7100 Vejle
	CVR-nr.: 42 32 19 82 Stiftet: 21. april 2021 Kommune: Vejle Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Peter Nielsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Leki Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 10. juli 2024

Direktion:

Peter Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Leki Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Leki Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på noten "forudsætning for fortsat drift" i årsregnskabet, hvoraf det fremgår, at der er opnået forlængelse af selskabets egne og søsterselskabets kreditfaciliteter ved pengeinstitut. Det er med baggrund heri ledelsen vurdering, at driften for det kommende år kan fortsættes med uændrede kapitalberedskab. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vejle, den 10. juli 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Nicklas Overgaard Høj
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne47778

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af boksrums til opbevaring samt yderligere udlejning af lagerejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat er i året påvirket negativt som konsekvens af, at selskabets ledelse i slutningen af året har truffet beslutning om at ophøre selskabets aktiviteter vedr. udlejning af boksrums. Selskabets aktivitet vil fremadrettet udelukkende bestå i udlejning af lagerlokaler til søsterselskabet, Leki A/S, samt enkelte mindre lejemål.

Årets underskud på 417 tkr. anses af ledelsen for utilfredsstillende, men forventeligt under omstændighederne.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		620.533	530.590
Af- og nedskrivninger.....	1	-621.500	-174.115
DRIFTSRESULTAT		-967	356.475
Andre finansielle omkostninger.....		-533.099	-424.223
RESULTAT FØR SKAT		-534.066	-67.748
Skat af årets resultat.....	2	117.494	14.905
ÅRETS RESULTAT		-416.572	-52.843
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-416.572	-52.843
I ALT		-416.572	-52.843

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		12.447.492	12.600.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		385.407	854.399
Materielle anlægsaktiver.....	3	12.832.899	13.454.399
ANLÆGSAKTIVER.....		12.832.899	13.454.399
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		60.173	77.704
Periodeafgrænsningsposter.....		0	1.392
Tilgodehavender.....		60.173	79.096
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		60.173	79.096
AKTIVER.....		12.893.072	13.533.495

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		45.000	45.000
Reserve for opskrivninger.....		2.474.269	2.524.765
Overført resultat.....		-495.241	-129.165
EGENKAPITAL.....		2.024.028	2.440.600
Hensættelse til udskudt skat.....		559.598	677.092
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		559.598	677.092
Gæld til realkreditinstitutter.....		6.380.059	6.603.196
Anden gæld.....		1.303.447	1.854.407
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	7.683.506	8.457.603
Gæld til realkreditinstitutter.....		235.383	257.655
Gæld til pengeinstitutter.....		456.237	70.324
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		57.713	40.984
Anden gæld.....		1.876.607	1.589.237
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.625.940	1.958.200
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		10.309.446	10.415.803
PASSIVER.....		12.893.072	13.533.495
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Forudsætninger for fortsat drift	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	45.000	2.524.765	-129.165	2.440.600
Forslag til resultatdisponering.....			-416.572	-416.572
Overførsler				
Ned- og afskrivninger.....		-64.738	64.738	0
Skat af egenkapitalbevægelser.....		14.242	-14.242	0
Egenkapital 31. december 2023.....	45.000	2.474.269	-495.241	2.024.028

NOTER

			Note
Særlige poster			1
I regnskabsposten "Af- og nedskrivninger" indgår en ekstraordinær nedskrivning på driftsmateriel og inventar med i alt 381 tkr.			
	2023	2022	
	kr.	kr.	
Skat af årets resultat			2
Regulering af udskudt skat.....	-117.494	-14.905	
	-117.494	-14.905	
Materielle anlægsaktiver			3
kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2023.....	9.500.000	981.990	
Kostpris 31. december 2023.....	9.500.000	981.990	
Opskrivninger 1. januar 2023.....	3.236.878	0	
Opskrivninger 31. december 2023.....	3.236.878	0	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	136.877	127.592	
Nedskrivning.....	0	381.326	
Årets afskrivninger	152.509	87.665	
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....	289.386	596.583	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	12.447.492	385.407	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....	9.275.350		
Langfristede gældsforpligtelser			4
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
			31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	6.615.442	235.383	5.489.385
Anden gæld.....	1.864.235	560.788	139.290
	8.479.677	796.171	5.628.675
			9.249.810

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Til sikkerhed for mellemværende med koncernforbundne selskaber samt skyldig købesum af ejendom, der pr. 31. december 2023 samlet udgør 1.867 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 12.447 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, der pr. 31. december 2023 udgør 6.615 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 12.447 tkr.

Selskabet har stillet tabsgarantier gennem pengeinstitut for samlet 415 tkr. pr. 31. december 2023.

Forudsætninger for fortsat drift

6

Selskabets fortsatte drift, er betinget af at søsterselskabet, som er den primære lejer af selskabets ejendomme, kan fortsætte driften.

Som konsekvens af den stigende aktivitet i søsterselskabet, har der været behov for yderligere lagerbindinger, hvilket har medført en begrænsning i søsterselskabets likvide beredskab. Det er ledelsens vurdering, at lagerbindingerne vil reduceres gennem salg i 2024, og dette vil medføre en forbedret likviditetsmæssig situation.

Den fortsatte drift er afhængig af en opretholdelse af søsterselskabets nuværende kreditfaciliteter, samt en udvidelse i enkelte situationer. På tidspunktet for regnskabsaflæggelsen, har selskabet og søsterselskabet modtaget en forlængelse af de nuværende kreditfaciliteter ved selskabernes pengeinstitut.

Til yderligere at styrke selskabets likvide beredskab, har selskabets direkte og indirekte kapitalejere tilkendegivet, at støtte selskabet finansielt gennem limiterede støtteerklæringer. Støtteerklæringerne er samlet set limiteret til 500 tkr.

Herudover har søsterselskabet afgivet en tilbagetrædelseserklæring vedrørende det til en hver tid værende tilgodehavende beløb hos Leki Ejendomme ApS. Tilgodehavendet udgør 1.083 tkr. pr. 31. december 2023.

Selskabets ledelse forventer desuden, at selskabet, med baggrund i de foretagne ændringer til selskabets aktivitet, vil skabe positive drifts- såvel som likviditetsresultater i det kommende år.

Det er med baggrund i ovenstående ledelsens vurdering, at det er passende at aflægge årsrapporten under forudsætning for fortsat drift.

2023

2022

Medarbejderforhold

7

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Leki Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN**Huslejeindtægter**

Lejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af forbrug indgår ikke i lejeindtægterne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, lokaler, administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Grunde og bygninger måles i balancen til dagsværdi med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Ændringer i dagsværdien indregnes direkte på egenkapitalen under reserve for opskrivninger.

Dagsværdien for grunde og bygninger vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Afskrivningsgrundlaget er dagsværdi med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5-10 år	0-25 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.