

**BUCHSTI EJENDOMME RANDERS A/S**  
**Messingvej 51**  
**8940 Randers SV**

**CVR-nummer: 27493742**

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar - 31. december 2022**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23. juni 2023

---

Per Hermansen  
Dirigent

**Påtegninger**

Ledespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022**

Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Egenkapitalopgørelse.....	14
Noter .....	15

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for BUCHSTI EJENDOMME RANDERS A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Bestyrelsen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SV, den 23. juni 2023

## Direktion

Per Højgaard Hermansen

## Bestyrelse

Louise Fruelund Hermansen  
Formand

Matthias Buchsti Hermansen

Per Højgaard Hermansen

## **Til kapitalejerne i BUCHSTI EJENDOMME RANDERS A/S**

### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for BUCHSTI EJENDOMME RANDERS A/S for perioden 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022 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.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

#### **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.

#### **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.

Hinnerup, den 23. juni 2023

**Revisorhuset Hinnerup**

registreret revisionsanpartsselskab

CVR-nr.: 35679154

Bjarne Hansen  
registreret revisor  
mne34464

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet** BUCHSTI EJENDOMME RANDERS A/S  
Messingvej 51  
8940 Randers SV

E-mail: per@haxcel.dk

CVR-nr.: 27 49 37 42  
Stiftet: 23. december 2003  
Kommune: Randers  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Bestyrelse** Louise Fruelund Hermansen, formand  
Matthias Buchsti Hermansen  
Per Højgaard Hermansen

**Direktion** Per Højgaard Hermansen

**Revisor** Revisorhuset Hinnerup  
registreret revisionsanpartsselskab  
Bogøvej 15  
8382 Hinnerup

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive handel, industri, investering og dermed beslægtet virksomhed.

### **Usædvanlige forhold**

Der har ikke været usædvanlige forhold i regnskabsåret.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **GENERELT**

Årsregnskabet for BUCHSTI EJENDOMME RANDERS A/S for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på



debitorer, mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### **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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.

### **Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	2021
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>754.801</b>	<b>761.181</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>754.801</b>	<b>761.181</b>
Andre finansielle indtægter.....	925.193	1.181.841
Andre finansielle omkostninger .....	-385.682	-236.626
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>1.294.312</b>	<b>1.706.396</b>
Skat af årets resultat .....	-285.772	-375.409
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>1.008.540</b>	<b>1.330.987</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	1.008.540	1.330.987
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>1.008.540</b>	<b>1.330.987</b>

## AKTIVER

	2022	2021
1 Grunde og bygninger.....	12.300.000	12.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>12.300.000</b>	<b>12.300.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	6.250	0
<b>Finansielle anlægsaktiver .....</b>	<b>6.250</b>	<b>0</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>12.306.250</b>	<b>12.300.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	95.418	95.418
Selskabsskat.....	0	16.701
Andre tilgodehavender .....	0	440.414
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>95.418</b>	<b>552.533</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	7.572.591	7.378.248
<b>Værdipapirer og kapitalandele .....</b>	<b>7.572.591</b>	<b>7.378.248</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>7.668.009</b>	<b>7.930.781</b>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>19.974.259</b>	<b>20.230.781</b>

## PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital .....	755.000	755.000
Overført resultat .....	8.370.909	7.362.369
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>9.125.909</b>	<b>8.117.369</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	1.115.695	1.057.243
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b> .....	<b>1.115.695</b>	<b>1.057.243</b>
Ansvarlig lånekapital .....	0	450.000
Prioritetsgæld .....	6.040.107	5.579.985
Kreditinstitutter.....	0	347.705
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>6.040.107</b>	<b>6.377.690</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	232.992	359.140
Kreditinstitutter.....	2.932.724	3.534.309
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	20.599	17.435
Selskabsskat.....	164.369	0
Anden gæld .....	341.864	727.160
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	0	40.435
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>3.692.548</b>	<b>4.678.479</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>9.732.655</b>	<b>11.056.169</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>19.974.259</b>	<b>20.230.781</b>

- 2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Virksomhedskapital primo .....	755.000	755.000
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>755.000</b>	<b>755.000</b>
Overført resultat, primo .....	7.362.369	6.031.382
Årets resultat .....	1.008.540	1.330.987
<b>Overført resultat ultimo .....</b>	<b>8.370.909</b>	<b>7.362.369</b>
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>9.125.909</b>	<b>8.117.369</b>

	Grunde og bygninger
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo .....	8.538.490
Tilgang i årets løb .....	0
Afgang i årets løb.....	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2022	8.538.490
	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	3.761.510
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2022	3.761.510
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo .....	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....	0
Årets af-/nedskrivninger .....	0
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2022	0
	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 .....</b>	<b>12.300.000</b>
	<hr/> <hr/>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:  
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 6,6

## 2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

2022

2021

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.313 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 12.300 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 5.629 t.kr., har selskabet stillet sikkerhed i selskabets beholdning af værdipapirer, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 7.573 t.kr.



## Per Højgaard Hermansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Per Højgaard Hermansen  
Direktør  
ID: 2b058042-3524-4d40-aaf8-3578b4c07452  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2023 kl.: 06:28:54  
Underskrevet med MitID



## Per Højgaard Hermansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Per Højgaard Hermansen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 2b058042-3524-4d40-aaf8-3578b4c07452  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2023 kl.: 06:28:54  
Underskrevet med MitID



## Per Højgaard Hermansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Per Højgaard Hermansen  
Dirigent  
ID: 2b058042-3524-4d40-aaf8-3578b4c07452  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2023 kl.: 06:28:54  
Underskrevet med MitID



## Louise Fruelund Hermansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Louise Fruelund Hermansen  
Bestyrelsesformand  
ID: ac75ec3b-ffda-4869-abf4-b71ca8777c4c  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2023 kl.: 10:36:24  
Underskrevet med MitID



## Matthias Buchsti Hermansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Matthias Buchsti Hermansen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 6458a9b9-9e5c-49c6-900e-698fff5070d1  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2023 kl.: 09:17:27  
Underskrevet med MitID



## Bjarne Hansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Bjarne Hansen  
Revisor  
ID: eaae4617-0fe7-4848-9c2e-8d4697c18454  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2023 kl.: 09:19:25  
Underskrevet med MitID

