

BUCHSTI EJENDOMME RANDERS A/S
Messingvej 51
8940 Randers SV

CVR-nummer: 27493742

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25. juni 2024

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 2023

| | |
|-------------------------------|----|
| 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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SV, den 25. juni 2024

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 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 perioden 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.

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 25. juni 2024

Revisorhuset Hinnerup

registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 35679154

Bjarne Hansen
registreret revisor
mne34464

| | |
|-------------------|---|
| 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 2023 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 nominal 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 gælds metode 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 2023

| | 2023 | 2022 |
|--|----------------|------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | 792.877 | 754.801 |
| Resultat af drift før dagsværdireguleringer | 792.877 | 754.801 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | -100.000 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | 692.877 | 754.801 |
| Andre finansielle indtægter..... | 793.245 | 925.193 |
| Andre finansielle omkostninger | -513.713 | -385.682 |
| RESULTAT FØR SKAT | 972.409 | 1.294.312 |
| Skat af årets resultat | -213.930 | -285.772 |
| ÅRETS RESULTAT | 758.479 | 1.008.540 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Overført resultat | 758.479 | 1.008.540 |
| DISPONERET I ALT | 758.479 | 1.008.540 |

AKTIVER

| | 2023 | 2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| 1 Grunde og bygninger..... | 12.200.000 | 12.300.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 12.200.000 | 12.300.000 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 6.250 | 6.250 |
| Finansielle anlægsaktiver | 6.250 | 6.250 |
| ANLÆGSAKTIVER | 12.206.250 | 12.306.250 |
| | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 118.260 | 95.418 |
| Tilgodehavender | 118.260 | 95.418 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 8.842.897 | 7.572.591 |
| Værdipapirer og kapitalandele | 8.842.897 | 7.572.591 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | 8.961.157 | 7.668.009 |
| | | |
| AKTIVER..... | 21.167.407 | 19.974.259 |

PASSIVER

| | 2023 | 2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital | 755.000 | 755.000 |
| Overført resultat | 9.129.387 | 8.370.909 |
| EGENKAPITAL | 9.884.387 | 9.125.909 |
| | | |
| Hensættelse til udskudt skat..... | 1.151.123 | 1.115.695 |
| HENSATTE FORPLIGTELSE | 1.151.123 | 1.115.695 |
| | | |
| Prioritetsgæld..... | 5.834.000 | 6.040.107 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5.834.000 | 6.040.107 |
| | | |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 218.642 | 232.992 |
| Kreditinstitutter..... | 3.633.258 | 2.932.724 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | 20.600 | 20.599 |
| Selskabsskat..... | 49.394 | 164.369 |
| Anden gæld | 376.003 | 341.864 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 4.297.897 | 3.692.548 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE | 10.131.897 | 9.732.655 |
| | | |
| PASSIVER | 21.167.407 | 19.974.259 |

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

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | 2023 | 2022 |
|--|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital primo | 755.000 | 755.000 |
| Virksomhedskapital ultimo | 755.000 | 755.000 |
| Overført resultat, primo | 8.370.908 | 7.362.369 |
| Årets resultat | 758.479 | 1.008.540 |
| Overført resultat ultimo | 9.129.387 | 8.370.909 |
| EGENKAPITAL | 9.884.387 | 9.125.909 |

| | Grunde og bygninger |
|--|---------------------|
| 1 Materielle anlægsaktiver | |
| Kostpris, primo | 8.538.490 |
| Tilgang i årets løb | 0 |
| Afgang i årets løb..... | 0 |
| | <hr/> |
| Kostpris 31. december 2023 | 8.538.490 |
| | <hr/> |
| Opskrivninger, primo..... | 3.761.510 |
| | <hr/> |
| Opskrivninger 31. december 2023 | 3.761.510 |
| | <hr/> |
| Af-/nedskrivninger, primo | 0 |
| Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver | 0 |
| Årets af-/nedskrivninger | -100.000 |
| | <hr/> |
| Af-/nedskrivninger 31. december 2023 | -100.000 |
| | <hr/> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 | 12.200.000 |
| | <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.

2023

2022

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.091 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 12.200 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, 3.633 t.kr., har selskabet stillet sikkerhed i selskabets beholdning af værdipapirer, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 8.843 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: 25-06-2024 kl.: 20:25:08
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: 25-06-2024 kl.: 20:25:08
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: 25-06-2024 kl.: 20:25:08
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: 26-06-2024 kl.: 15:57:46
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: 27-06-2024 kl.: 11:27:34
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: 27-06-2024 kl.: 11:29:06
Underskrevet med MitID

