

*Buksted Ejendomsinvest ApS
Teglværksvej 2
8382 Hinnerup*

CVR-nr: 29 19 96 04

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2015*

(10. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 2/3 2016

Jeppe Buksted
Dirigent



Buksted Ejendomsinvest ApS

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	3
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning mv.	6
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	8
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance.....	13
Noter.....	15



Buksted Ejendomsinvest ApS

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Buksted Ejendomsinvest 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 29/2 2016

Direktion

Jeppe Buksted



Buksted Ejendomsinvest ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne af Buksted Ejendomsinvest ApS Revisionspåtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Buksted Ejendomsinvest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.



Buksted Ejendomsinvest ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Viby J, den 29/2 2016

Revision 2 A/S
registrerede revisorer
CVR-nr.: 16968137

Steen Laursen
registreret revisor



Buksted Ejendomsinvest ApS

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Buksted Ejendomsinvest ApS
 Teglværksvej 2
 8382 Hinnerup

CVR-nr.: 29 19 96 04
 Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Jeppé Buksted

Pengeinstitut

Jyske Bank
 Voldbjergvej 2
 8240 Risskov

Revisor

Revision 2 A/S
 registrerede revisorer
 Vestre Kongevej 4 - 6
 8260 Viby J



Buksted Ejendomsinvest ApS

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i investering og udlejning af fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2015.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat betragtes som tilfredsstillende.

For det kommende år forventes ligeledes et tilfredsstillende resultat.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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



Buksted Ejendomsinvest ApS

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Buksted Ejendomsinvest ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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 "lejeindtægterne, omkostninger vedr. ejendommene samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

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

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.



Buksted Ejendomsinvest ApS

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration 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 posterings direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet PESI Group ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

Investeringsjendomme 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



Buksted Ejendomsinvest ApS

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Tilgodehavender

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

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



Buksted Ejendomsinvest ApS

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under "værdiregulering af investeringsejendomme".

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



Buksted Ejendomsinvest ApS

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	2014
BRUTTORESULTAT	481.102	770.568
Personaleomkostninger.....	0	(135)
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	(57.260)	(57.260)
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	423.842	713.173
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	463.679	68.284
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....	(2.728)	(9.355)
DRIFTSRESULTAT	884.793	772.102
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	15.880	15.897
Andre finansielle omkostninger	(174.878)	(221.017)
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	725.795	566.982
Skat af årets resultat.....	(163.885)	(109.063)
ÅRETS RESULTAT	561.910	457.919
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	561.910	457.919
DISPONERET I ALT	561.910	457.919



Buksted Ejendomsinvest ApS

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
 AKTIVER

	2015	2014
1 Investeringsejendomme	13.492.000	12.975.000
1 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	171.780	229.040
Materielle anlægsaktiver	13.663.780	13.204.040
ANLÆGSAKTIVER	13.663.780	13.204.040
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	407.776	295.855
Selskabsskat	0	1
Andre tilgodehavender	40.313	53.787
Periodeafgrænsningsposter	21.655	2.941
Tilgodehavender	469.744	352.584
Likvide beholdninger	67.414	66.141
OMSÆTNINGSAKTIVER	537.158	418.725
AKTIVER	14.200.938	13.622.765



Buksted Ejendomsinvest ApS

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
PASSIVER

	2015	2014
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat.....	3.365.210	2.803.300
2 EGENKAPITAL.....	3.490.210	2.928.300
Hensættelse til udskudt skat	531.262	433.031
HENSATTE FORPLIGTELSE.....	531.262	433.031
Prioritetsgæld	8.248.259	8.386.383
3 Langfristede gældsforpligtelser	8.248.259	8.386.383
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	139.848	137.670
Kreditinstitutter.....	67.943	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	29.178	27.003
Gæld til tilknyttede virksomheder	43.366	38.683
Selskabsskat	65.653	0
Anden gæld	387.021	435.262
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.198.198	1.236.433
Kortfristede gældsforpligtelser.....	1.931.207	1.875.051
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	10.179.466	10.261.434
PASSIVER	14.200.938	13.622.765

- 4 Tilbagetrædelseserklæring
- 5 Eventualposter mv.
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



NOTER

	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
1 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo.....	11.002.411	286.300
Tilgang i årets løb	53.321	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2015	11.055.732	286.300
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo	1.972.589	0
Årets opskrivninger.....	463.679	0
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2015	2.436.268	0
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo.....	0	(57.260)
Årets af-/nedskrivninger.....	0	(57.260)
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2015	0	(114.520)
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt	13.492.000	171.780
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Ejendommene er indregnet til dagsværdi pr. 31/12 2015. Ved vurdering af dagsværdi er anvendt afkastprocent på 7,50 % for industriejendomme og 5,25 % for boligudlejningsejendomme.

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
2 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	2.803.300	561.910	3.365.210
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	2.928.300	561.910	3.490.210
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen de seneste 5 år.



NOTER

	Restgæld 31/12 2015	Dagsværdi 31/12 2015	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	8.402.073	8.388.107	139.848	7.413.862
	<u>8.402.073</u>	<u>8.388.107</u>	<u>139.848</u>	<u>7.413.862</u>

4 Tilbagetrædelseserklæring

Hovedanpartshaveren har afgivet tilbagetrædelseserklæring.

5 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.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 8.402 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2015 udgør t.kr. 13.492.

Ejerpantebrev nom. kr. 750.000 er lagt til sikkerhed for engagement med Jyske Bank. Underpant på kr. 750.000 er givet til Sparekassen Kronjylland.

