

*Buksted Ejendomsinvest ApS  
Teglværksvej 2  
8382 Hinnerup*

*CVR-nummer: 29 19 96 04*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2022*

*(17. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 3/4 2023

---

Jeppe Buksted  
Dirigent



Buksted Ejendomsinvest ApS

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

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

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	11
Balance.....	12
Noter.....	14



Buksted Ejendomsinvest ApS

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for Buksted Ejendomsinvest ApS.

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

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 29. marts 2023

### Direktion

Jeppe Buksted Poulsen



Buksted Ejendomsinvest ApS

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Buksted Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Buksted Ejendomsinvest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viby J, den 29. marts 2023

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

Steen Laursen  
Registreret revisor  
mne18011



Buksted Ejendomsinvest ApS

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Buksted Ejendomsinvest ApS  
Teglværksvej 2  
8382 Hinnerup

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

**Direktion**

Jeppe Buksted Poulsen

**Revisor**

Revision 2 A/S  
registrerede revisorer  
Vestre Kongevej 4 E  
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.

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

Selskabets ledelse anser ikke årets resultat for værende tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et bedre 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 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

#### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet 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.

#### 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.

#### 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



Buksted Ejendomsinvest ApS

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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

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 af deposita. Ved beregningen er anvendt en afkastforrentning på mellem 8,00 og 5,25 %.

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 opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.





Buksted Ejendomsinvest ApS

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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 %

### **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.

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende



Buksted Ejendomsinvest ApS

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

efterfølgende regnskabsår.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **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.

#### **Gældsforpligtelser**

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, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



Buksted Ejendomsinvest ApS

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	2021
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>802.800</b>	<b>789.991</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>802.800</b>	<b>789.991</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	(1.500.000)	500.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>(697.200)</b>	<b>1.289.991</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	(24.255)	(31.110)
Andre finansielle omkostninger .....	(109.677)	(104.085)
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>(831.132)</b>	<b>1.154.796</b>
Skat af årets resultat .....	182.858	(254.057)
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>(648.274)</b>	<b>900.739</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	(648.274)	900.739
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>(648.274)</b>	<b>900.739</b>



Buksted Ejendomsinvest ApS

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
 AKTIVER

	2022	2021
1 Investeringsejendomme .....	13.000.001	14.500.001
1 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>13.000.001</b>	<b>14.500.001</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>13.000.001</b>	<b>14.500.001</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme .....	0	77.000
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>0</b>	<b>77.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>208.978</b>	<b>271.580</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>208.978</b>	<b>348.580</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>13.208.979</b>	<b>14.848.581</b>



Buksted Ejendomsinvest ApS

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital .....	125.000	125.000
Overført resultat.....	4.329.290	4.977.564
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4.454.290</b>	<b>5.102.564</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	223.246	582.234
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>223.246</b>	<b>582.234</b>
Prioritetsgæld .....	6.735.729	6.958.297
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>6.735.729</b>	<b>6.958.297</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	227.507	222.327
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	27.099	128.474
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	622.943	596.988
Selskabsskat .....	176.130	160.754
Anden gæld .....	434.269	428.617
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	307.766	668.326
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.795.714</b>	<b>2.205.486</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>	<b>8.531.443</b>	<b>9.163.783</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>13.208.979</b>	<b>14.848.581</b>

3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



NOTER

	Investerings-ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo.....	11.675.117	286.300
Kostpris 31. december 2022	11.675.117	286.300
Opskrivninger, primo .....	2.824.884	0
Årets opskrivninger.....	300.000	0
Afgang i årets løb .....	(1.800.000)	0
Opskrivninger 31. december 2022	1.324.884	0
Af-/nedskrivninger, primo.....	0	(286.300)
Af-/nedskrivninger 31. december 2022	0	(286.300)
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>13.000.001</b>	<b>0</b>

Bolig- og erhvervsejendomme består en beboelsesejendom, en blandet beboelses- og erhvervsejendom samt en erhvervsejendom - alle beliggende i Hinnerup. . Ejendommenes dagsværdier vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af den enkelte investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Beboelsesejendom: Driftsafkastet for de kommende 5 år vurderes at udgøre 156.000 kr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på kr. 1.360 og årlige driftsomkostninger incl. vedligeholdelse på kr 63.000.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 5,00%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen og ejendommens beliggenhed m.v. Der har ikke været anvendt vurderingsmand ved værdiansættelsen.

Blandet beboelses- og erhvervsejendom: Driftsafkastet for de kommende 5 år vurderes at udgøre 275.000 kr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på kr. 700 og årlige driftsomkostninger incl. vedligeholdelse på kr 144.000.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 7,00%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen og ejendommens beliggenhed m.v. Der har ikke været anvendt vurderingsmand ved værdiansættelsen.

Erhvervsejendom: Driftsafkastet for de kommende 5 år vurderes at udgøre 481.000 kr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på kr. 2.500 og årlige driftsomkostninger incl. vedligeholdelse på kr 20.000.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 8,00 %, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen og ejendommens beliggenhed m.v. Der har ikke været anvendt vurderingsmand ved værdiansættelsen.



Buksted Ejendomsinvest ApS

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	7.180.624	6.963.236	227.507	4.900.434
	<u>7.180.624</u>	<u>6.963.236</u>	<u>227.507</u>	<u>4.900.434</u>
<b>3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>				
Værdi ultimo indregnet i balancen				
Ejendomme .....			13.000.000	14.500.000
			<u>13.000.000</u>	<u>14.500.000</u>
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen				
Opskrivning ejendomme.....			300.000	600.000
			<u>300.000</u>	<u>600.000</u>
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen				
Nedskrivning ejendomme .....			1.800.000	100.000
			<u>1.800.000</u>	<u>100.000</u>

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Der er ingen eventualforpligtelser m.v.

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.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, kr. 6.963.234 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2022 udgør kr. 13.000.000.

Ejerpantebrev nom. kr. 750.000 er lagt til sikkerhed for engagement med Jyske Bank. Underpant på kr. 750.000 er givet til Sparekassen Kronjylland. Underpantet dækker ligeledes engagement med Hinnerup Auto ApS og Solbjerg Hovedgade Invest ApS.

