

Buchsti Ejendomme A/S
Messingvej 51
8940 Randers SV

CVR-nummer: 87600319

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23. juni 2023

Per Højgaard 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

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for Buchsti Ejendomme 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 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.

Randers SV, den 16. juni 2023

Direktion

Per Højgaard Hermansen

Bestyrelse

Louise Fruelund Hermansen
Formand

Matthias Buchsti Hermansen

Per Højgaard Hermansen

Til kapitalejerne i Buchsti Ejendomme A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Buchsti Ejendomme 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 A/S Messingvej 51 8940 Randers SV
	Telefon: 30 30 69 16
	CVR-nr.: 87 60 03 19
	Stiftet: 17. juni 1978
	Kommune: Favrskov
	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
Ejerforhold	Buchsti Holding A/S, Messingvej 51, 8940 Randers SV

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive investeringsvirksomhed og eje kapitalandele i datterselskaber.

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 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

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.

RESULTATOPGØRELSEN

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.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld.

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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

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 erhvervsejendomme 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.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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/andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer

Andre værdipapirer, som består af værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, indregnes til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen.

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 efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning til dagsværdi på investeringsejendomme. Reserven kan ikke benyttes til udbytte eller dækning af underskud. Reserven reduceres eller forøges i takt med reguleringer i dagsværdi.

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.

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

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
BRUTTOFORTJENESTE	357.729	388.638
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-165.733	-243.040
DRIFTSRESULTAT	191.996	145.598
Andre finansielle indtægter.....	542.617	81.413
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	118.803	91.308
Andre finansielle omkostninger	-180.661	-775.829
RESULTAT FØR SKAT	672.755	-457.510
1 Skat af årets resultat	-38.418	0
ÅRETS RESULTAT	634.337	-457.510
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	634.337	-457.510
DISPONERET I ALT	634.337	-457.510

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

AKTIVER

	2022	2021
2 Grunde og bygninger.....	4.270.000	7.600.000
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	71.499	97.030
Materielle anlægsaktiver	4.341.499	7.697.030
3 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.313.638	2.569.552
4 Andre værdipapirer og kapitalandele	1.854.762	642.812
Finansielle anlægsaktiver	5.168.400	3.212.364
ANLÆGSAKTIVER	9.509.899	10.909.394
Andre tilgodehavender	70.000	0
Periodeafgrænsningsposter	10.870	10.553
Tilgodehavender	80.870	10.553
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	80.870	10.553
AKTIVER.....	9.590.769	10.919.947

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Reserve for opskrivninger	1.787.855	3.040.437
Overført resultat	2.709.697	609.939
EGENKAPITAL.....	4.997.552	4.150.376
Hensættelse til udskudt skat.....	514.360	816.997
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	514.360	816.997
Prioritetsgæld.....	2.517.603	3.899.268
Deposita	84.000	181.200
Anden gæld	0	119.611
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	97.701	27.014
Langfristede gældsforpligtelser.....	2.699.304	4.227.093
Kreditinstitutter.....	1.295.884	1.494.732
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	0	202.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	15.000	15.000
Anden gæld	68.669	13.249
Kortfristede gældsforpligtelser	1.379.553	1.725.481
GÆLDSFORPLIGTELSER	4.078.857	5.952.574
PASSIVER.....	9.590.769	10.919.947

- 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Virksomhedskapital primo	500.000	500.000
Virksomhedskapital ultimo	500.000	500.000
Reserve for opskrivninger primo.....	3.040.437	3.040.437
Opskrivningshenlæggelse.....	-109.554	0
Afgang i løbet af regnskabsåret.....	-1.143.028	0
Reserve for opskrivninger ultimo.....	1.787.855	3.040.437
Overført resultat, primo.....	609.939	1.067.449
Årets resultat.....	634.337	-457.510
Overførsel reserve for opskrivninger	1.465.421	0
Overført resultat ultimo	2.709.697	609.939
EGENKAPITAL.....	4.997.552	4.150.376

NOTER

	2022	2021
1 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	38.418	0
	38.418	0
2 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris, primo	5.385.118	127.656
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb.....	-2.706.188	0
Kostpris 31. december 2022	2.678.930	127.656
Opskrivninger, primo.....	3.713.617	0
Årets opskrivninger	-89.798	0
Afgang i årets løb.....	-1.465.421	0
Opskrivninger 31. december 2022	2.158.398	0
Af-/nedskrivninger, primo	-1.071.609	-30.626
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	1.071.609	0
Årets af-/nedskrivninger	-567.328	-25.531
Af-/nedskrivninger 31. december 2022	-567.328	-56.157
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	4.270.000	71.499
3 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		
Mellemregning Buchsti Holding A/S	3.180.660	2.439.357
Mellemregning Buchsti A/S.....	470.290	447.964
Mellemregning Buchsti A/S nedskrivning	-470.290	-447.964
Mellemregning Dommergården A/S	132.978	130.195
	3.313.638	2.569.552

	Andre værdipapirer og kapitalandele
4 Andre finansielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	0
Tilgang i årets løb	1.605.227
Afgang i årets løb.....	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2022	1.605.227
	<hr/>
Årets opskrivninger	249.535
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2022	249.535
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Årets af-/nedskrivninger	0
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2022	0
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>1.854.762</u>

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Buchsti Holding A/S, CVR-nr. 33253044 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.518 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 4.270 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 1.318 t.kr. der giver pant i ovenstående aktiver. Ejerpantebreve på i alt 1.318. t.kr. er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

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

