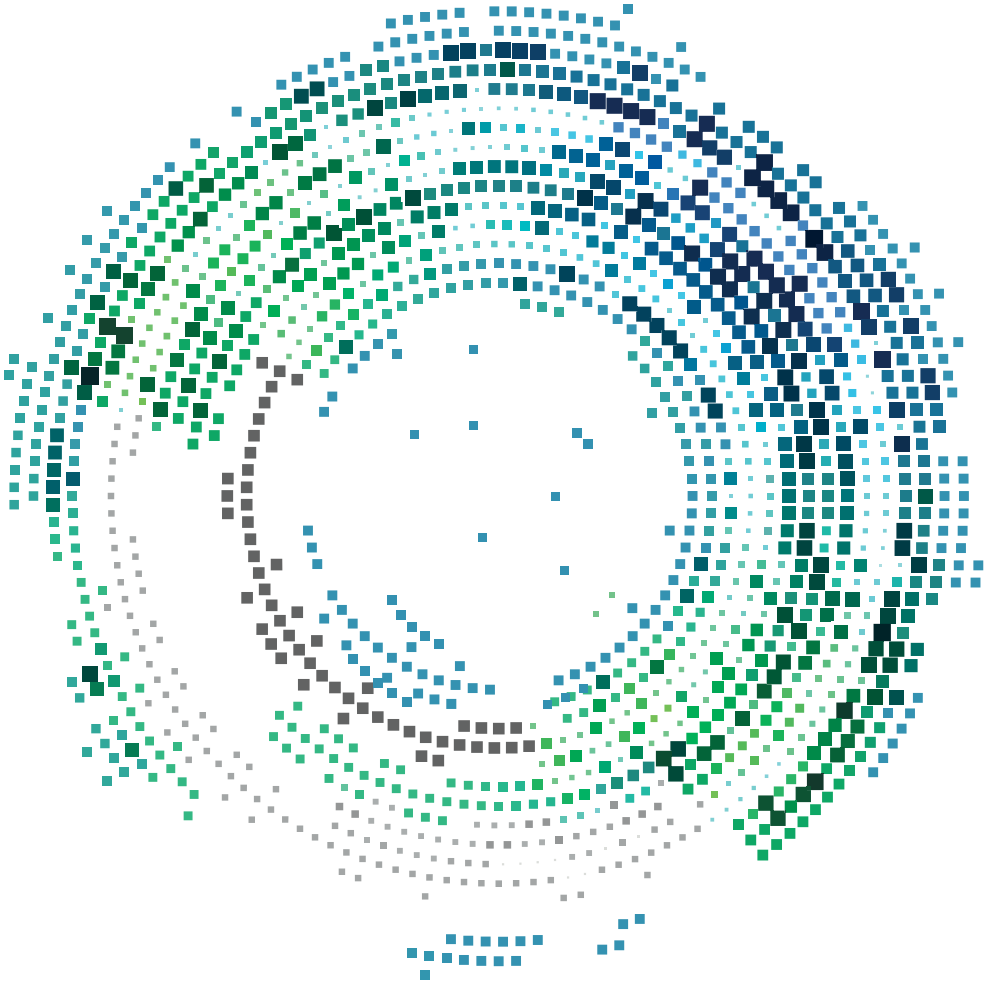
Deloitte.



Buddy Invest ApS

Tordenskjoldsgade 2
6700 Esbjerg
CVR-nr. 32366066

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25.05.2021

Steen Møbjerg Christensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2020	6
Balance pr. 31.12.2020	7
Egenkapitalopgørelse for 2020	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Buddy Invest ApS

Tordenskjoldsgade 2

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 32366066

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Direktion

Steen Møbjerg Christensen, adm. dir.

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for Buddy Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 21.05.2021

Direktion

Steen Møbjerg Christensen
adm. dir.

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Buddy Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Buddy Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Esbjerg, den 21.05.2021

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jørn Jepsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24824

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter
Selskabets formål er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold
Årets resultat blev et underskud på 65 t.kr. mod et overskud på 183 t.kr. i 2019. Ledelsen anser resultatet for mindre tilfredsstillende.

Selskabet er pr. 01.01.2020 fusioneret med Gl. Færgevej ApS med Buddy Invest ApS som det fortsættende selskab. Fusionen har haft en positiv indvirkning på egenkapitalen med 681 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen
Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		**444.290**	**416.002**
Af- og nedskrivninger	1	(173.273)	0
Driftsresultat		**271.017**	**416.002**
Andre finansielle omkostninger		(186.159)	(180.276)
Resultat før skat		**84.858**	**235.726**
Skat af årets resultat	2	(150.084)	(52.244)
Årets resultat		**(65.226)**	**183.482**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(65.226)	183.482
Resultatdisponering		**(65.226)**	**183.482**

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme		12.608.868	13.570.835
Materielle aktiver	3	**12.608.868**	**13.570.835**
Kapitalandele i associerede virksomheder		20.000	0
Finansielle aktiver	4	**20.000**	**0**
Anlægsaktiver		**12.628.868**	**13.570.835**
Andre tilgodehavender		42.659	11.968
Tilgodehavende skat		30.000	0
Tilgodehavender		**72.659**	**11.968**
Omsætningsaktiver		**72.659**	**11.968**
Aktiver		**12.701.527**	**13.582.803**

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		510.000	500.000
Overført overskud eller underskud		2.110.133	1.004.957
Egenkapital		**2.620.133**	**1.504.957**
Udskudt skat	5	68.000	51.000
Hensatte forpligtelser		**68.000**	**51.000**
Gæld til realkreditinstitutter		5.754.178	6.286.688
Langfristede gældsforpligtelser	6	**5.754.178**	**6.286.688**
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	230.000	237.000
Bankgæld		1.768.365	3.374.661
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.436	5.337
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.876.250	1.856.250
Skyldig skat		138.084	23.244
Anden gæld		230.081	243.666
Kortfristede gældsforpligtelser		**4.259.216**	**5.740.158**
Gældsforpligtelser		**10.013.394**	**12.026.846**
Passiver		**12.701.527**	**13.582.803**
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds-kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	1.004.957	1.504.957
Effekt af virksomhedskøb o.l.	0	1.881.862	1.881.862
Kapitalforhøjelse	10.000	0	10.000
Køb af egne kapitalandele	0	(711.460)	(711.460)
Årets resultat	0	(65.226)	(65.226)
Egenkapital ultimo	**510.000**	**2.110.133**	**2.620.133**

Noter

1 Af- og nedskrivninger

	2020 kr.	2019 kr.
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	173.273	0
	173.273	**0**

2 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	392.084	35.244
Ændring af udskudt skat	(242.000)	17.000
	150.084	**52.244**

3 Materielle aktiver

	Investerings-ejendomme kr.
Kostpris primo	13.570.835
Afgange	(961.967)
Kostpris ultimo	**12.608.868**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**12.608.868**

4 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Tilgange	20.000
Kostpris ultimo	**20.000**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**20.000**

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
UBSMC ApS	Esbjerg	ApS	50

5 Udskudt skat

	2020 kr.	2019 kr.
Materielle aktiver	68.000	51.000
Udskudt skat i alt	**68.000**	**51.000**

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	230.000	237.000	5.754.178	5.338.000
	230.000	**237.000**	**5.754.178**	**5.338.000**

7 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Derudover er i ejendommene tinglyst flere ejerpantebreve ialt nom. 406 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 12.609 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller –tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administration.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle aktiver.

Andre finansielle omkostninger
Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til anpartshaver, bank- og realkredit samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat
Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i associerede virksomheder
Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig skat
Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat
Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Gæld til realkreditinstitutter
Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser
Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.