

B. U. Invest Esbjerg ApS
CVR-nr. 79275611
Jyllandsgade 120
6700 Esbjerg

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.09.2016

Dirigent

Navn: Bjarne Uldahl Pedersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	9
Balance pr. 30.04.2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

B. U. Invest Esbjerg ApS
Jyllandsgade 120
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 79275611
Stiftet: 01.11.1985
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.05.2015 - 30.04.2016

Direktion

Bjarne Uldahl Pedersen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frodesgade 125
Postboks 200
6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016 for B. U. Invest Esbjerg 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. 30.04.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 29.09.2016

Direktion

Bjarne Uldahl Pedersen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i B. U. Invest Esbjerg ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for B. U. Invest Esbjerg ApS for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 29.09.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Anders Rasmussen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom og i denne forbindelse dermed stående virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 332 t.kr. mod et overskud på 316 t.kr. i 2014/15. Årets resultat indeholder værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi med en anvendt afkastsats på 6%. Ledelsen vurderer, at denne afkastsats afspejler investeringsejendommenes stand og placering i Esbjerg by.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

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, vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning, der omfatter årets fakturerede huslejer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets direkte omkostninger forbundet med selskabets primære drift såsom vedligeholdelse af ejendomme, ejendomsskatter, forsikringer mv.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser 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 eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer 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.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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 dagsværdi.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Bruttofortjeneste		713.195	699.905
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(64.511)	49.247
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>89.580</u>	<u>52.717</u>
Driftsresultat		738.264	801.869
Andre finansielle indtægter	1	2.721	17.085
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(315.360)</u>	<u>(406.751)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		425.625	412.203
Skat af ordinært resultat	3	<u>(93.381)</u>	<u>(96.042)</u>
Årets resultat		<u><u>332.244</u></u>	<u><u>316.161</u></u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		101.200	99.800
Overført resultat		<u>231.044</u>	<u>216.361</u>
		<u><u>332.244</u></u>	<u><u>316.161</u></u>

Balance pr. 30.04.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Investeringsjendomme		13.580.000	13.630.000
Materielle anlægsaktiver	4	13.580.000	13.630.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		509.631	265.969
Finansielle anlægsaktiver	5	509.631	265.969
Anlægsaktiver		14.089.631	13.895.969
Andre tilgodehavender		33.076	44.268
Periodeafgrænsningsposter		23.591	23.583
Tilgodehavender		56.667	67.851
Likvide beholdninger		171.200	181.012
Omsætningsaktiver		227.867	248.863
Aktiver		14.317.498	14.144.832

Balance pr. 30.04.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		3.467.211	3.236.167
Forslag til udbytte for regnskabsåret		101.200	99.800
Egenkapital		<u>3.768.411</u>	<u>3.535.967</u>
Udskudt skat	6	<u>733.550</u>	<u>728.033</u>
Hensatte forpligtelser		<u>733.550</u>	<u>728.033</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>8.350.470</u>	<u>8.570.531</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>8.350.470</u>	<u>8.570.531</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	161.000	161.000
Deposita		329.900	304.412
Modtagne forudbetalinger fra kunder		14.125	6.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		828.495	724.881
Skyldig selskabsskat		87.905	67.680
Anden gæld		<u>43.642</u>	<u>46.328</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.465.067</u>	<u>1.310.301</u>
Gældsforpligtelser		<u>9.815.537</u>	<u>9.880.832</u>
Passiver		<u>14.317.498</u>	<u>14.144.832</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	3.236.167	99.800	3.535.967
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(99.800)	(99.800)
Årets resultat	0	231.044	101.200	332.244
Egenkapital ultimo	200.000	3.467.211	101.200	3.768.411

Noter

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	2.721	8.688
Dagsværdireguleringer	0	8.397
	2.721	17.085
	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	277.363	347.226
Dagsværdireguleringer	8.035	7.542
Renteomkostninger vedrørende betalte acontoskatter	18	328
Øvrige finansielle omkostninger	29.944	51.655
	315.360	406.751
	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	88.110	72.921
Ændring af udskudt skat	5.517	24.016
Regulering vedrørende tidligere år	(246)	949
Effekt af ændrede skattesatser	0	(1.844)
	93.381	96.042

Noter

	Investerings- ejendomme kr.
4. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	10.482.050
Tilgange	14.511
Kostpris ultimo	10.496.561
Opskrivninger primo	3.147.950
Årets opskrivninger	(64.511)
Opskrivninger ultimo	3.083.439
Regnskabsmæssig værdi ultimo	13.580.000

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 6% pr. 30.04.2016 (6% pr. 30.04.2015). En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1.030 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

	Andre vær- dipapirer og kapitalandele kr.
5. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	252.789
Tilgange	294.677
Afgange	(42.797)
Kostpris ultimo	504.669
Opskrivninger primo	13.180
Opskrivninger	(6.403)
Tilbageførsel ved afgang	(1.815)
Opskrivninger ultimo	4.962
Regnskabsmæssig værdi ultimo	509.631

Noter

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
6. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	711.923	726.115
Tilgodehavender	5.190	5.189
Gældsforpligtelser	<u>16.437</u>	<u>(3.271)</u>
	<u>733.550</u>	<u>728.033</u>

	<u>Forfald inden</u> <u>12 måneder</u> <u>2014/15</u> <u>kr.</u>	<u>Forfald inden</u> <u>12 måneder</u> <u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>Forfald efter</u> <u>12 måneder</u> <u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>Restgæld efter</u> <u>5 år</u> <u>2015/16</u> <u>kr.</u>
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	<u>161.000</u>	<u>161.000</u>	<u>8.350.470</u>	<u>7.710.000</u>
	<u>161.000</u>	<u>161.000</u>	<u>8.350.470</u>	<u>7.710.000</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.511 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.04.2016 udgør 13.580 t.kr.