



B. U. Invest Esbjerg ApS

Jyllandsgade 120
6700 Esbjerg
CVR-nr. 79275611

Årsrapport 01.05.2019 - 30.04.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
28.09.2020

Bjarne Uldahl Klingenberg Pedersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019/20	7
Balance pr. 30.04.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2019/20	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

B. U. Invest Esbjerg ApS

Jyllandsgade 120

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 79275611

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.05.2019 - 30.04.2020

Direktion

Bjarne Uldahl Klingenberg Pedersen, Direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

Postboks 200

6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2019 - 30.04.2020 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. 30.04.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2019 - 30.04.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 28.09.2020

Direktion

Bjarne Uldahl Klingenberg Pedersen

Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i B. U. Invest Esbjerg ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for B. U. Invest Esbjerg ApS for regnskabsåret 01.05.2019 - 30.04.2020, 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. 30.04.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2019 - 30.04.2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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.

Esbjerg, den 28.09.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Anders Rasmussen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34316

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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 448 t.kr. mod et overskud på 609 t.kr. i 2018/19. Årets resultat indeholder værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi med en anvendt afkastsats på 5,5%. Ledelsen vurderer, at denne afkastsats afspejler investeringsejendommenes stand og placering i Esbjerg by.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 16 mio.kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommens forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,35 mio. kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 4.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		771.815	747.569
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		90.000	183.614
Personaleomkostninger	1	(7.738)	0
Driftsresultat		854.077	931.183
Andre finansielle indtægter	2	0	47.121
Andre finansielle omkostninger	3	(280.294)	(188.132)
Resultat før skat		573.783	790.172
Skat af årets resultat	4	(126.232)	(181.538)
Årets resultat		447.551	608.634
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		110.600	108.000
Overført resultat		336.951	500.634
Resultatdisponering		447.551	608.634

Balance pr. 30.04.2020

Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Investeringsejendomme		16.120.000	16.030.000
Materielle aktiver	5	16.120.000	16.030.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.386.882	1.242.047
Finansielle aktiver	6	1.386.882	1.242.047
Anlægsaktiver		17.506.882	17.272.047
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.854	0
Andre tilgodehavender		0	15.416
Periodeafgrænsningsposter		23.296	24.515
Tilgodehavender		27.150	39.931
Likvide beholdninger		180.739	102.062
Omsætningsaktiver		207.889	141.993
Aktiver		17.714.771	17.414.040

Passiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		6.440.536	6.103.585
Forslag til udbytte for regnskabsåret		110.600	108.000
Egenkapital		6.751.136	6.411.585
Udskudt skat	7	1.237.078	1.217.546
Hensatte forpligtelser		1.237.078	1.217.546
Gæld til realkreditinstitutter		7.756.959	7.887.435
Langfristede gældsforpligtelser	8	7.756.959	7.887.435
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	218.200	217.000
Deposita		330.175	317.925
Modtagne forudbetalinger fra kunder		15.850	27.950
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.290.306	1.172.778
Skyldige sambeskatningsbidrag		81.700	125.156
Anden gæld		33.367	36.665
Kortfristede gældsforpligtelser		1.969.598	1.897.474
Gældsforpligtelser		9.726.557	9.784.909
Passiver		17.714.771	17.414.040
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2019/20

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	6.103.585	108.000	6.411.585
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(108.000)	(108.000)
Årets resultat	0	336.951	110.600	447.551
Egenkapital ultimo	200.000	6.440.536	110.600	6.751.136

Noter

1 Personaleomkostninger

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Gager og lønninger	7.738	0
	7.738	0
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	0

2 Andre finansielle indtægter

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Dagsværdireguleringer	0	47.121
	0	47.121

3 Andre finansielle omkostninger

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Renteomkostninger i øvrigt	165.490	186.051
Dagsværdireguleringer	29.850	0
Øvrige finansielle omkostninger	84.954	2.081
	280.294	188.132

4 Skat af årets resultat

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Aktuel skat	106.700	140.896
Ændring af udskudt skat	19.532	40.642
	126.232	181.538

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	10.622.913
Kostpris ultimo	10.622.913
Opskrivninger primo	5.407.087
Årets opskrivninger	90.000
Opskrivninger ultimo	5.497.087
Regnskabsmæssig værdi ultimo	16.120.000

Investeringsejendommene består af 6 boligejendomme på i alt 1.465 m², alle beliggende i Esbjerg. Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det anvendte afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 5,5% pr. 30.04.2020 (5,5% pr. 30.04.2019). En forøgelse af afkastkravet med 0,5% point vil reducere dagsværdien med 1.350 t.kr.

Ejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 11.003 kr./m² og den årlige leje udgør i gennemsnit 824 kr./m².

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

6 Finansielle aktiver

	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	1.197.705
Tilgange	175.851
Afgange	(1.166)
Kostpris ultimo	1.372.390
Opskrivninger primo	44.342
Årets opskrivninger	(29.850)
Opskrivninger ultimo	14.492
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.386.882

7 Udskudt skat

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Materielle aktiver	1.231.953	1.212.153
Tilgodehavender	5.125	5.393
Udskudt skat i alt	1.237.078	1.217.546

8 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019/20 kr.	Restgæld efter 5 år 2019/20 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	218.200	217.000	7.756.959	6.884.159
	218.200	217.000	7.756.959	6.884.159

9 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med B. U. Invest Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.079 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.04.2020 udgør 16.120 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, 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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme til dagsværdi.

Vareforbrug

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

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle forpligtelser 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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 ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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 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 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 nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.