



## **B. U. Invest Esbjerg ApS**

Jyllandsgade 120  
6700 Esbjerg  
CVR-nr. 79275611

## **Årsrapport 01.05.2021 - 30.04.2022**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
17.10.2022

---

**Bjarne Uldahl Klingenberg Pedersen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021/22	7
Balance pr. 30.04.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

B. U. Invest Esbjerg ApS

Jyllandsgade 120

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 79275611

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.05.2021 - 30.04.2022

## Direktion

Bjarne Uldahl Klingenberg Pedersen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6701 Esbjerg

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2021 - 30.04.2022 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. 30.04.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2021 - 30.04.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 17.10.2022

**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 01.05.2021 - 30.04.2022, 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. 30.04.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2021 - 30.04.2022 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 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 17.10.2022

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

**Anders Rasmussen**  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34316

**Martin Dahl Nielsen**  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne47805

# 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 464 t.kr. mod et overskud på 980 t.kr. i 2020/21.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 17.080 t.kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers 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 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 760 t.kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 4.

# Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>820.218</b>	<b>659.057</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		9.025	618.195
Personaleomkostninger	1	(25.534)	(20.898)
<b>Driftsresultat</b>		<b>803.709</b>	<b>1.256.354</b>
Andre finansielle indtægter	2	0	167.828
Andre finansielle omkostninger	3	(194.730)	(167.146)
<b>Resultat før skat</b>		<b>608.979</b>	<b>1.257.036</b>
Skat af årets resultat	4	(144.734)	(276.548)
<b>Årets resultat</b>		<b>464.245</b>	<b>980.488</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		114.400	113.000
Overført resultat		349.845	867.488
<b>Resultatdisponering</b>		<b>464.245</b>	<b>980.488</b>



# Balance pr. 30.04.2022

## Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Investeringsjendomme		17.080.000	17.020.000
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>17.080.000</b>	<b>17.020.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.514.188	1.552.055
<b>Finansielle aktiver</b>	6	<b>1.514.188</b>	<b>1.552.055</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>18.594.188</b>	<b>18.572.055</b>
Andre tilgodehavender		99.742	20.805
Periodeafgrænsningsposter		28.844	26.730
<b>Tilgodehavender</b>		<b>128.586</b>	<b>47.535</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>159.068</b>	<b>73.799</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>287.654</b>	<b>121.334</b>
<b>Aktiver</b>		<b>18.881.842</b>	<b>18.693.389</b>

**Passiver**

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		7.657.869	7.308.024
Forslag til udbytte for regnskabsåret		114.400	113.000
<b>Egenkapital</b>		<b>7.972.269</b>	<b>7.621.024</b>
Udskudt skat	7	1.387.000	1.373.836
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.387.000</b>	<b>1.373.836</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.356.870	7.545.099
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>7.356.870</b>	<b>7.545.099</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	196.000	218.200
Deposita		352.300	328.150
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	10.750
Gæld til tilknyttede virksomheder		72.810	49.096
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.372.908	1.373.712
Skyldige sambeskatningsbidrag		131.570	139.790
Anden gæld		40.115	33.732
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.165.703</b>	<b>2.153.430</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.522.573</b>	<b>9.698.529</b>
<b>Passiver</b>		<b>18.881.842</b>	<b>18.693.389</b>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

# Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	7.308.024	113.000	7.621.024
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(113.000)	(113.000)
Årets resultat	0	349.845	114.400	464.245
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>7.657.869</b>	<b>114.400</b>	<b>7.972.269</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Gager og lønninger	25.422	20.898
Andre omkostninger til social sikring	112	0
	<b>25.534</b>	<b>20.898</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>

## 2 Andre finansielle indtægter

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Dagsværdireguleringer	0	167.828
	<b>0</b>	<b>167.828</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Renteomkostninger i øvrigt	156.782	161.522
Dagsværdireguleringer	35.194	0
Øvrige finansielle omkostninger	2.754	5.624
	<b>194.730</b>	<b>167.146</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Aktuel skat	131.570	139.790
Ændring af udskudt skat	13.164	136.758
	<b>144.734</b>	<b>276.548</b>

## 5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	10.904.718
Tilgange	50.975
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>10.955.693</b>
Opskrivninger primo	6.115.282
Årets opskrivninger	9.025
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>6.124.307</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>17.080.000</b>

Investeringsejendommene består af 6 boligejendomme på i alt 1.465 m<sup>2</sup>, 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 5,25% pr. 30.04.2022 (5,25% pr. 30.04.2021). En reduktion af afkastkravet med 0,25% point vil øge dagsværdien med 860 t.kr.

Ejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 11.659 kr./m<sup>2</sup> og den årlige leje udgør i gennemsnit 855 kr./m<sup>2</sup>.

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

## 6 Finansielle aktiver

	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	1.369.735
Afgange	(2.673)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.367.062</b>
Opskrivninger primo	182.320
Årets opskrivninger	(35.194)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>147.126</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.514.188</b>

## 7 Udskudt skat

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Materielle aktiver	1.381.000	1.367.955
Tilgodehavender	6.000	5.881
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>1.387.000</b>	<b>1.373.836</b>

## 8 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.	Restgæld efter 5 år 2021/22 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	196.000	218.200	7.356.870	6.349.644
	<b>196.000</b>	<b>218.200</b>	<b>7.356.870</b>	<b>6.349.644</b>

## 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, 7.553 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.04.2022 udgør 17.840 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 nominel 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.