

## B. U. Invest Esbjerg ApS

c/o Bjarne Uldahl Petersen, Jyllandsgade 120, 6700 Esbjerg  
CVR-nr. 79 27 56 11

Årsrapport 2024/25

1. maj - 30. april

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 21. oktober 2025

---

Bjarne Uldahl Klingenberg Pedersen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
DK-6700 Esbjerg  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 75 18 16 66  
esbjerg@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledelsespåtegning</a>	4
<a href="#">Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang</a>	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	7
<b>Årsregnskab 1. maj 2024 - 30. april 2025</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	8
<a href="#">Balance</a>	9-10
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	11
<a href="#">Noter</a>	12-14
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	15-17

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** B. U. Invest Esbjerg ApS  
c/o Bjarne Uldahl Petersen  
Jyllandsgade 120  
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 79 27 56 11  
Stiftet: 1. november 1985  
Kommune: Esbjerg  
Regnskabsår: 1. maj 2024 - 30. april 2025

**Direktion** Bjarne Uldahl Klingenberg Pedersen

**Revision** BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
6700 Esbjerg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 for B. U. Invest Esbjerg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 21. oktober 2025

Direktion:

---

Bjarne Uldahl Klingenberg Pedersen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i B. U. Invest Esbjerg ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for B. U. Invest Esbjerg ApS for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025, 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. april 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 21. oktober 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Anders Rasmussen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34316

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

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

## Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 17.930 t.kr. Investeringsejendommene består af 6 boligejendomme på i alt 1.465 m<sup>2</sup>, alle beliggende i Esbjerg.

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. Det anvendte afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 5,25% pr. 30.04.2025 (5,25% pr. 30.04.2024).

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 810 t.kr. En reduktion af afkastkravet med 0,25%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 900 t.kr.

Ejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 12.239 kr./m<sup>2</sup> og den årlige leje udgør i gennemsnit 886 kr./m<sup>2</sup>.

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

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>662.696</b>	<b>802.284</b>
Personaleomkostninger	1	0	-6.849
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-43.000	670.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>619.696</b>	<b>1.465.435</b>
Andre finansielle indtægter	2	26.517	72.420
Øvrige finansielle omkostninger	3	-291.924	-423.239
<b>Resultat før skat</b>		<b>354.289</b>	<b>1.114.616</b>
Skat af årets resultat	4	-77.520	-246.041
<b>Årets resultat</b>		<b>276.769</b>	<b>868.575</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		500.000	0
Overført resultat		-223.231	868.575
<b>I alt</b>		<b>276.769</b>	<b>868.575</b>

## Balance 30. april

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		17.930.000	17.900.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b>17.930.000</b>	<b>17.900.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		904.789	781.862
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b>904.789</b>	<b>781.862</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>18.834.789</b>	<b>18.681.862</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		307.938	170.939
Andre tilgodehavender		28.630	0
Periodeafgrænsningsposter		53.401	32.389
<b>Tilgodehavender</b>		<b>389.969</b>	<b>203.328</b>
Likvide beholdninger		293.498	293.939
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>683.467</b>	<b>497.267</b>
<b>Aktiver</b>		<b>19.518.256</b>	<b>19.179.129</b>

## Balance 30. april

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		200.000	200.000
Overført resultat		9.062.256	9.285.487
Foreslået udbytte for regnskabsåret		500.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>9.762.256</b>	<b>9.485.487</b>
Hensættelser til udskudt skat		1.536.000	1.541.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.536.000</b>	<b>1.541.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.755.163	5.879.798
Selskabsskat		82.520	106.036
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>5.837.683</b>	<b>5.985.834</b>
Gæld til realkreditinstitutter		124.000	116.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		42.000	40.000
Gæld til virksomhedssdeltagere og ledelse		1.829.353	1.671.827
Anden gæld		58.689	24.306
Deposita		316.350	314.675
Periodeafgrænsningsposter		11.925	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.382.317</b>	<b>2.166.808</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.220.000</b>	<b>8.152.642</b>
<b>Passiver</b>		<b>19.518.256</b>	<b>19.179.129</b>

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 8

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 9

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. maj 2024	200.000	9.285.487	0	9.485.487
Forslag til resultatdisponering		-223.231	500.000	276.769
<b>Egenkapital 30. april 2025</b>	<b>200.000</b>	<b>9.062.256</b>	<b>500.000</b>	<b>9.762.256</b>

## Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>1   Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	1
Løn og gager	0	6.750
Andre omkostninger til social sikring	0	99
	<b>0</b>	<b>6.849</b>

<b>2   Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter i øvrigt	26.517	72.420
	<b>26.517</b>	<b>72.420</b>

<b>3   Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger i øvrigt	291.924	423.239
	<b>291.924</b>	<b>423.239</b>

<b>4   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	82.520	106.036
Regulering skat vedrørende tidligere år	0	5
Regulering af udskudt skat	-5.000	140.000
	<b>77.520</b>	<b>246.041</b>

<b>5   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		Investeringsejendør
Kostpris 1. maj 2024		11.043.693
Tilgang		73.000
Kostpris 30. april 2025		<b>11.116.693</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2024		6.856.307
Årets værdireguleringer		-43.000
Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2025		<b>6.813.307</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2025</b>		<b>17.930.000</b>

## Noter

### 5 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 17.930 t.kr. Investeringsejendommene består af 6 boligejendomme på i alt 1.465 m<sup>2</sup>, alle beliggende i Esbjerg.

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. Det anvendte afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 5,25% pr. 30.04.2025 (5,25% pr. 30.04.2024).

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 810 t.kr. En reduktion af afkastkravet med 0,25%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 900 t.kr.

Ejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 12.239 kr./m<sup>2</sup> og den årlige leje udgør i gennemsnit 886 kr./m<sup>2</sup>.

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

### 6 | Finansielle anlægsaktiver

kr.	Andre værdipapirer og kapitalandele
Kostpris 1. maj 2024	750.037
Tilgang	97.938
<b>Kostpris 30. april 2025</b>	<b>847.975</b>
Værdireguleringer 1. maj 2024	31.825
Årets værdireguleringer	24.989
<b>Værdireguleringer 30. april 2025</b>	<b>56.814</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2025</b>	<b>904.789</b>

Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen udgør 24.989 kr.

### 7 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/4 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	5.879.163	124.000	5.315.751	5.995.798
Selskabsskat	82.520	0	0	106.036
	<b>5.961.683</b>	<b>124.000</b>	<b>5.315.751</b>	<b>6.101.834</b>

## Noter

### **8 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

#### **Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for B. U. Invest Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

### **9 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.879 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.04.2025 udgør 17.930 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for B. U. Invest Esbjerg ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

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

#### 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, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld og transaktioner i fremmed valuta. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

#### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsjendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsjendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

### Finansielle anlægsaktiver

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.