



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Dokken 8
DK-6700 Esbjerg
CVR-nr. 20 22 26 70

B. U. INVEST ESBJERG APS

JYLLANDSGADE 120, 6700 ESBJERG

ÅRSRAPPORT

1. MAJ 2023 - 30. APRIL 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 25. oktober 2024

Bjarne Uldahl Klingenberg Pedersen

CVR-NR. 79 27 56 11

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. maj 2023 - 30. april 2024	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	B. U. Invest Esbjerg ApS Jyllandsgade 120 6700 Esbjerg
	CVR-nr.: 79 27 56 11 Stiftet: 1. november 1985 Kommune: Esbjerg Regnskabsår: 1. maj 2023 - 30. april 2024
Direktion	Bjarne Uldahl Klingenberg Pedersen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Dokken 8 6700 Esbjerg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 25. oktober 2024

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 2023 - 30. april 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 25. oktober 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

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 17.900 t.kr. Investeringsejendommene består af 6 boligejendomme på i alt 1.465 m², 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. 30.04.2024 (5,5% pr. 30.04.2023).

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 820 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 12.218 kr./m² og den årlige leje udgør i gennemsnit 884 kr./m².

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

RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		802.284	725.018
Personaleomkostninger.....	1	-6.849	-26.953
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		670.000	62.000
DRIFTSRESULTAT		1.465.435	760.065
Andre finansielle indtægter.....	2	72.420	693.834
Øvrige finansielle omkostninger.....	3	-423.239	-481.020
RESULTAT FØR SKAT		1.114.616	972.879
Skat af årets resultat.....	4	-246.041	-213.836
ÅRETS RESULTAT		868.575	759.043
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		868.575	759.043
I ALT		868.575	759.043

BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme.....		17.900.000	17.230.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	17.900.000	17.230.000
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		781.862	1.482.943
Finansielle anlægsaktiver.....	6	781.862	1.482.943
ANLÆGSAKTIVER.....		18.681.862	18.712.943
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		170.939	48.674
Andre tilgodehavender.....		0	84
Periodeafgrænsningsposter.....		32.389	31.427
Tilgodehavender.....		203.328	80.185
Likvide beholdninger.....		293.939	239.794
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		497.267	319.979
AKTIVER.....		19.179.129	19.032.922

BALANCE 30. APRIL

PASSIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital.....		200.000	200.000
Overført resultat.....		9.285.487	8.416.912
EGENKAPITAL.....		9.485.487	8.616.912
Hensættelser til udskudt skat.....		1.541.000	1.401.000
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.541.000	1.401.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.879.798	6.739.818
Selskabsskat.....		106.036	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	5.985.834	6.739.818
Gæld til realkreditinstitutter.....		116.000	125.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		40.000	33.500
Gæld til virksomhedssdeltagere og ledelse.....		1.671.827	1.547.644
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		0	199.825
Anden gæld.....		24.306	22.148
Deposita.....		314.675	347.075
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.166.808	2.275.192
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		8.152.642	9.015.010
PASSIVER.....		19.179.129	19.032.922
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2023.....	200.000	8.416.912	8.616.912
Forslag til resultatdisponering.....		868.575	868.575
Egenkapital 30. april 2024.....	200.000	9.285.487	9.485.487

NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager	6.750	26.831	
Andre omkostninger til social sikring.....	99	122	
	6.849	26.953	
Andre finansielle indtægter			2
Finansielle indtægter i øvrigt.....	72.420	693.834	
	72.420	693.834	
Øvrige finansielle omkostninger			3
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	423.239	481.020	
	423.239	481.020	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	106.036	199.825	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	5	11	
Regulering af udskudt skat.....	140.000	14.000	
	246.041	213.836	
Materielle anlægsaktiver			5
kr.		Investeringseje domme	
Kostpris 1. maj 2023.....		11.043.693	
Kostpris 30. april 2024.....		11.043.693	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2023.....		6.186.307	
Årets værdireguleringer.....		670.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2024.....		6.856.307	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2024.....		17.900.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 17.900 t.kr. Investeringsejendommene består af 6 boligejendomme på i alt 1.465 m², 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. 30.04.2024 (5,5% pr. 30.04.2023).

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

Ejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 12.218 kr./m² og den årlige leje udgør i gennemsnit 884 kr./m².

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

Finansielle anlægsaktiver

6

kr.	Andre værdipapirer og kapitalandele
Kostpris 1. maj 2023.....	1.414.347
Tilgang.....	2.193.245
Afgang.....	-2.857.555
Kostpris 30. april 2024.....	750.037
Værdireguleringer 1. maj 2023.....	68.596
Årets værdireguleringer	-36.771
Værdireguleringer 30. april 2024.....	31.825
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2024.....	781.862

Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen udgør 31.824 kr.

Langfristede gældsforpligtelser

7

kr.	30/4 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.995.798	116.000	5.472.228	6.864.818
Selskabsskat.....	106.036	0	0	0
	6.101.834	116.000	5.472.228	6.864.818

NOTER**Note****Eventualposter mv.****8****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.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**9**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.996 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.04.2024 udgør 17.080 t.kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for B. U. Invest Esbjerg ApS for 2023/24 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

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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.

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.