



Brandt Invest A/S

Fyrvej 73 C
6857 Blåvand
CVR-nr. 28280092

Årsrapport 01.07.2022 - 30.06.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
20.09.2023

Dan Børge Larsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022/23	7
Balance pr. 30.06.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2022/23	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Brandt Invest A/S
Fyrvej 73 C
6857 Blåvand

CVR-nr.: 28280092
Hjemsted: Varde
Regnskabsår: 01.07.2022 - 30.06.2023

Bestyrelse

Henrik Nørgaard Brandt, formand
Jørn Brandt
Dan Børge Larsen

Direktion

Jørn Brandt, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
6700 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023 for Brandt Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 20.09.2023

Direktion

Jørn Brandt
direktør

Bestyrelse

Henrik Nørgaard Brandt
formand

Jørn Brandt

Dan Børge Larsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Brandt Invest A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Brandt Invest A/S for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023, 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. 30.06.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2022 - 30.06.2023 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 20.09.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Anders Rasmussen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34316

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i ejendomsdrift.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening 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 usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i regnskabs note 4.

Resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.584.597	1.565.007
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		486.000	244.347
Personaleomkostninger	1	(389.000)	(310.398)
Af- og nedskrivninger		(54.190)	0
Driftsresultat		1.627.407	1.498.956
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	76.185
Andre finansielle omkostninger	2	(328.160)	(221.673)
Resultat før skat		1.299.247	1.353.468
Skat af årets resultat	3	(290.000)	(283.000)
Årets resultat		1.009.247	1.070.468
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.009.247	1.070.468
Resultatdisponering		1.009.247	1.070.468

Balance pr. 30.06.2023

Aktiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Investeringsejendomme		24.315.000	23.829.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		537.710	0
Materielle aktiver	4	24.852.710	23.829.000
Anlægsaktiver		24.852.710	23.829.000
Andre tilgodehavender		23.740	20.582
Tilgodehavender		23.740	20.582
Likvide beholdninger		0	286.536
Omsætningsaktiver		23.740	307.118
Aktiver		24.876.450	24.136.118

Passiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital	5	500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		10.667.740	9.658.493
Egenkapital		11.167.740	10.158.493
Udskudt skat	6	3.239.000	2.949.000
Hensatte forpligtelser		3.239.000	2.949.000
Ansvarlig lånekapital		756.872	720.924
Gæld til realkreditinstitutter		7.111.143	7.464.497
Langfristede gældsforpligtelser	7	7.868.015	8.185.421
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	432.000	509.000
Bankgæld		1.017.738	1.727.463
Gæld til tilknyttede virksomheder		248.032	236.252
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		660.641	218.565
Anden gæld		243.284	151.924
Kortfristede gældsforpligtelser		2.601.695	2.843.204
Gældsforpligtelser		10.469.710	11.028.625
Passiver		24.876.450	24.136.118
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	9.658.493	10.158.493
Årets resultat	0	1.009.247	1.009.247
Egenkapital ultimo	500.000	10.667.740	11.167.740

Noter

1 Personaleomkostninger

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Gager og lønninger	374.285	297.728
Andre omkostninger til social sikring	14.715	12.670
	389.000	310.398
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2

2 Andre finansielle omkostninger

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	29.754	116.823
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	28.830	27.238
Renteomkostninger i øvrigt	262.331	69.418
Øvrige finansielle omkostninger	7.245	8.194
	328.160	221.673

3 Skat af årets resultat

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Ændring af udskudt skat	290.000	283.000
	290.000	283.000

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	22.772.270	0
Tilgange	0	591.900
Kostpris ultimo	22.772.270	591.900
Årets afskrivninger	0	(54.190)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(54.190)
Dagsværdireguleringer primo	1.056.730	0
Årets dagsværdireguleringer	486.000	0
Dagsværdireguleringer ultimo	1.542.730	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	24.315.000	537.710

Selskabets investeringsejendomme er industriejendomme med blandet benyttelse, herunder lager og kontor. Investeringsejendommene er beliggende i Varde. Investeringsejendomme er jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede metode.

Ejendommene er 100% udlejet. Den anvendte afkastsats for selskabets ejendomme udgør 7% pr. 30.06.2023 (7% pr. 30.06.2022) En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1.621 t.kr., og en reduktion af afkastkravet med gennemsnit 0,5%-point vil øge den samlede dagsværdi med 1.869 t.kr.

Ejendommene er værdiansat til 4.780 kr. pr m2.

Der har ikke været involveret ekstern vurderingsmand ved vurdering af ejendommene.

5 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominal værdi kr.
Aktier	1.000	500	500.000
	1.000		500.000

6 Udskudt skat

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Materielle aktiver	3.273.000	2.968.000
Fremførbare skattemæssige underskud	(34.000)	(19.000)
Udskudt skat i alt	3.239.000	2.949.000

7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022/23 kr.	Restgæld efter 5 år 2022/23 kr.
Ansvarlig lånekapital	0	0	756.872	0
Gæld til realkreditinstitutter	432.000	509.000	7.111.143	5.428.882
	432.000	509.000	7.868.015	5.428.882

Selskabet har modtaget ansvarlig lånekapital fra tilknyttede virksomhed samt virksomhedsdeltagere og ledelse. Den ansvarlige lånekapital står tilbage for almindelige kreditorer krav. Lånet forrentes med 5% pr. år og afdrages for nuværende tidspunkt ikke.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Investeringsselskabet af 20.11.1990 ApS som administrationsselskab. 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 administrationsselskabets årsregnskab.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.000 t.kr. i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør 24.315 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 lejeindtægter fra udlejningsejendommene fratrukket andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, som indregnes i den periode de vedrører.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle aktiver.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, 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.

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

Balancen

Materielle aktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme 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 ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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.