



Brandt Invest A/S

Frisvadvej 76
6800 Varde
CVR-nr. 28280092

Årsrapport 01.07.2020 - 30.06.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
11.09.2021

Dan Børge Larsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020/21	7
Balance pr. 30.06.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2020/21	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Brandt Invest A/S

Frisvadvej 76

6800 Varde

CVR-nr.: 28280092

Hjemsted: Varde

Regnskabsår: 01.07.2020 - 30.06.2021

Bestyrelse

Henrik Nørgaard Brandt, formand

Jørn Brandt

Dan Børge Larsen

Direktion

Jørn Brandt, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021 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. 30.06.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 11.09.2021

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 01.07.2020 - 30.06.2021, 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. 30.06.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2020 - 30.06.2021 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 11.09.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Anders Rasmussen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34316

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i ejendomsdrift.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 1.028 t.kr. mod et overskud på 875 t.kr. sidste år.

Efter disponering af årets resultat udgør egenkapitalen 9.088 t.kr. mod 8.060 t.kr. sidste år. Selskabets soliditetsgrad udgør 37% mod 33% sidste år.

Bestyrelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Afkastkravet der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi, er efter ledelsens skøn udtryk for gældende markedsniveau. Der har ikke været involveret ekstern vurderingsmand ved måling af dagsværdien.

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 regnskabets note 4.

Resultatopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.563.258	1.507.082
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		53.000	67.956
Personaleomkostninger	1	(312.457)	(311.382)
Driftsresultat		1.303.801	1.263.656
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		206.722	85.419
Andre finansielle omkostninger	2	(249.495)	(240.181)
Resultat før skat		1.261.028	1.108.894
Skat af årets resultat	3	(232.717)	(234.301)
Årets resultat		1.028.311	874.593
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.028.311	874.593
Resultatdisponering		1.028.311	874.593

Balance pr. 30.06.2021

Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Investeringsjendomme		23.234.000	23.181.000
Materielle aktiver	4	23.234.000	23.181.000
Kapitalandele i associerede virksomheder		910.499	1.103.777
Finansielle aktiver	5	910.499	1.103.777
Anlægsaktiver		24.144.499	24.284.777
Andre tilgodehavender		14.379	38.786
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	22.738
Tilgodehavender		14.379	61.524
Likvide beholdninger		140.499	117.961
Omsætningsaktiver		154.878	179.485
Aktiver		24.299.377	24.464.262

Passiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Virksomhedskapital	6	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		530.444	723.722
Overført overskud eller underskud		8.057.581	6.835.992
Egenkapital		9.088.025	8.059.714
Udskudt skat	7	2.666.000	2.446.000
Hensatte forpligtelser		2.666.000	2.446.000
Ansvarlig lånekapital		686.684	654.070
Gæld til realkreditinstitutter		7.970.838	8.468.091
Langfristede gældsforpligtelser	8	8.657.522	9.122.161
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	508.000	515.000
Bankgæld		206.419	1.295.959
Leverandører af varer og tjenesteydelser		69.987	72.451
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.625.832	2.517.027
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		209.174	204.989
Skyldige sambeskatningsbidrag		12.717	0
Anden gæld		255.701	230.961
Kortfristede gældsforpligtelser		3.887.830	4.836.387
Gældsforpligtelser		12.545.352	13.958.548
Passiver		24.299.377	24.464.262
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	723.722	6.835.992	8.059.714
Årets resultat	0	(193.278)	1.221.589	1.028.311
Egenkapital ultimo	500.000	530.444	8.057.581	9.088.025

Noter

1 Personaleomkostninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Gager og lønninger	303.628	303.429
Andre omkostninger til social sikring	14.729	13.653
Andre personaleomkostninger	(5.900)	(5.700)
	312.457	311.382
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2

2 Andre finansielle omkostninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	142.100	143.774
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	26.242	26.275
Renteomkostninger i øvrigt	75.493	61.743
Øvrige finansielle omkostninger	5.660	8.389
	249.495	240.181

3 Skat af årets resultat

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Aktuel skat	12.717	0
Ændring af udskudt skat	220.000	255.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	2.039
Refusion i sambeskatning	0	(22.738)
	232.717	234.301

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	22.421.617
Kostpris ultimo	22.421.617
Dagsværdireguleringer primo	759.383
Årets dagsværdireguleringer	53.000
Dagsværdireguleringer ultimo	812.383
Regnskabsmæssig værdi ultimo	23.234.000

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 til en årlig leje på 350 kr./m². En væsentlig del af ejendommene er udlejet på en lejekontrakt med en resterende uopsigelighedsperiode på 3 år. Den anvendte afkastsats for selskabets ejendomme udgør 7,04% pr. 30.06.2021 (7,1% pr. 30.06.2020) En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1.540 t.kr., og en reduktion af afkastkravet med gennemsnit 0,5%-point vil øge den samlede dagsværdi med 1.776 t.kr.

Ejendommene er værdiansat til 4.568 kr. pr m².

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

5 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	380.055
Kostpris ultimo	380.055
Opskrivninger primo	723.722
Andel af årets resultat	206.722
Udbytte	(400.000)
Opskrivninger ultimo	530.444
Regnskabsmæssig værdi ultimo	910.499

Kapitalandele i associerede virksomheder består af ejerandel på 20% af selskabet Vestjysk Ejendomsinvest A/S. Værdien er indregnet på baggrund af regnskabet aflagt pr. 30. september 2020.

6 Virksomhedskapital

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

7 Udskudt skat

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Materielle aktiver	2.666.000	2.446.000
Udskudt skat i alt	2.666.000	2.446.000

8 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020/21 kr.	Restgæld efter 5 år 2020/21 kr.
Ansvarlig lånekapital	0	0	686.684	0
Gæld til realkreditinstitutter	508.000	515.000	7.970.838	6.015.700
	508.000	515.000	8.657.522	6.015.700

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.

9 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Investeringselskabet af 20.11.1990 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

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 23.234 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.

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

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 ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

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.