



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

BRANDT INVEST A/S

C/O JØRN BRANDT, FYRVEJ 73C, 6857 BLÅVAND

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 24. september 2024

Dan Børge Larsen

CVR-NR. 28 28 00 92

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Brandt Invest A/S c/o Jørn Brandt, Fyrvej 73C 6857 Blåvand
	CVR-nr.: 28 28 00 92
	Stiftet: 20. november 2004
	Kommune: Varde
	Regnskabsår: 1. juli 2023 - 30. juni 2024
Bestyrelse	Henrik Nørgaard Brandt, formand Dan Børge Larsen Jørn Brandt
Direktion	Jørn Brandt
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Dokken 8 6700 Esbjerg
Pengeinstitut	Sydbank

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Brandt Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 24. september 2024

Direktion:

Jørn Brandt

Bestyrelse:

Henrik Nørgaard Brandt
Formand

Dan Børge Larsen

Jørn Brandt

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Brandt Invest A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Brandt Invest A/S for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 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. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 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 24. september 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Rasmussen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34316

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er ejendomsdrift.

Usikkerhed ved 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 8.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.434.483	1.584.597
Personaleomkostninger.....	1	-407.971	-389.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-108.380	-54.190
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	486.000
DRIFTSRESULTAT		918.132	1.627.407
Andre finansielle indtægter.....		14	0
Øvrige finansielle omkostninger.....	2	-494.065	-328.160
RESULTAT FØR SKAT		424.081	1.299.247
Skat af årets resultat.....	3	-93.000	-290.000
ÅRETS RESULTAT		331.081	1.009.247
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		331.081	1.009.247
I ALT		331.081	1.009.247

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		429.330	537.710
Investeringsjendomme.....		24.315.000	24.315.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	24.744.330	24.852.710
ANLÆGSAKTIVER.....		24.744.330	24.852.710
Andre tilgodehavender.....		18.775	23.740
Tilgodehavender.....		18.775	23.740
Likvide beholdninger.....		96.402	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		115.177	23.740
AKTIVER.....		24.859.507	24.876.450

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført resultat.....		10.998.821	10.667.740
EGENKAPITAL.....		11.498.821	11.167.740
Hensættelser til udskudt skat.....		3.332.000	3.239.000
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		3.332.000	3.239.000
Ansvarlig lånekapital.....		794.612	756.872
Gæld til realkreditinstitutter.....		6.793.634	7.111.143
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	7.588.246	7.868.015
Gæld til realkreditinstitutter.....		376.000	432.000
Gæld til pengeinstitutter.....		901	1.017.738
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.156.186	248.032
Gæld til virksomhedssdeltagere og ledelse.....		680.072	660.641
Anden gæld.....		227.281	243.284
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.440.440	2.601.695
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		10.028.686	10.469.710
PASSIVER.....		24.859.507	24.876.450
 Eventualposter mv.	 6		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 7		
 Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling	 8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2023.....	500.000	10.667.740	11.167.740
Forslag til resultatdisponering.....		331.081	331.081
Egenkapital 30. juni 2024.....	500.000	10.998.821	11.498.821

NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	2	
Løn og gager	393.676	374.285	
Andre omkostninger til social sikring.....	14.295	14.715	
	407.971	389.000	
Øvrige finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	60.649	29.754	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	433.416	298.406	
	494.065	328.160	
Skat af årets resultat			3
Regulering af udskudt skat.....	93.000	290.000	
	93.000	290.000	
Materielle anlægsaktiver			4
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringsseje domme	
kr.			
Kostpris 1. juli 2023.....	591.900	22.772.270	
Kostpris 30. juni 2024.....	591.900	22.772.270	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2023.....	54.190	0	
Årets afskrivninger	108.380	0	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2024.....	162.570	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2023.....	0	1.542.730	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2024.....	0	1.542.730	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024.....	429.330	24.315.000	

Selskabets investeringsejendomme er industriejendomme med blandet benyttelse, herunder lager og kontor. Investeringssejendommene er beliggende i Varde. Investeringssejendomme 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. 30.06.2024 (7% pr. 30.06.2023) En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1.624 t.kr., og en reduktion af afkastkravet med gennemsnit 0,5%-point vil øge den samlede dagsværdi med 1.873 t.kr. Ejendommene er værdiansat til 4.788 kr. pr m2.

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

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
kr.	30/6 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2023 gæld i alt	
Ansvarlig lånekapital.....	794.612	0	0	756.872	
Gæld til realkreditinstitutter.....	7.169.634	376.000	5.287.034	7.543.143	
	7.964.246	376.000	5.287.034	8.300.015	

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

Eventualposter mv.	6
---------------------------	----------

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 kildeskatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for INVESTERINGSELKABET AF 20.11.1990 ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

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.

Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets priser på ejendomsmarkedet. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i note 4.

7

8

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Brandt Invest A/S 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

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendomsomkostninger, 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. 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme 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 anskaffessummen 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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nominal værdi.