



Brandt Invest A/S

Frisvadvej 76
6800 Varde
CVR-nr. 28280092

Årsrapport 01.07.2019 - 30.06.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
21.09.2020

Dan Børge Larsen
Dirigent

Indhold

| | |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse for 2019/20 | 7 |
| Balance pr. 30.06.2020 | 8 |
| Egenkapitalopgørelse for 2019/20 | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 14 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Brandt Invest A/S

Frisvadvej 76

6800 Varde

CVR-nr.: 28280092

Hjemsted: Varde

Regnskabsår: 01.07.2019 - 30.06.2020

Bestyrelse

Henrik Nørgaard Brandt, formand

Dan Børge Larsen

Jørn Brandt

Direktion

Jørn Brandt, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

Postboks 200

6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020 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. 30.06.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 21.09.2020

Direktion

Jørn Brandt
direktør

Bestyrelse

Henrik Nørgaard Brandt
formand

Dan Børge Larsen

Jørn Brandt

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 01.07.2019 - 30.06.2020, 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. 30.06.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020 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 21.09.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Anders Rasmussen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34316

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i ejendomsdrift.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 874 t.kr. mod et overskud på 1.035 t.kr. sidste år.

Efter disponering af årets resultat udgør egenkapitalen 8.061 t.kr. mod 7.185 t.kr. sidste år. Selskabets soliditetsgrad udgør 33% mod 30% 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 regnskabs note 4.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2019/20

| | Note | 2019/20 kr. | 2018/19 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 1.507.082 | 1.466.371 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 67.956 | 385.000 |
| Personaleomkostninger | 1 | (311.382) | (305.231) |
| Driftsresultat | | 1.263.656 | 1.546.140 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | | 85.419 | 76.525 |
| Andre finansielle indtægter | | 0 | 1.811 |
| Andre finansielle omkostninger | 2 | (240.181) | (327.885) |
| Resultat før skat | | 1.108.894 | 1.296.591 |
| Skat af årets resultat | 3 | (234.465) | (262.234) |
| Årets resultat | | 874.429 | 1.034.357 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 874.429 | 1.034.357 |
| Resultatdisponering | | 874.429 | 1.034.357 |

Balance pr. 30.06.2020

Aktiver

| | Note | 2019/20 kr. | 2018/19 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsjendomme | | 23.181.000 | 22.799.000 |
| Materielle aktiver | 4 | 23.181.000 | 22.799.000 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | | 1.103.777 | 1.018.358 |
| Finansielle aktiver | 5 | 1.103.777 | 1.018.358 |
| Anlægsaktiver | | 24.284.777 | 23.817.358 |
| Andre tilgodehavender | | 38.786 | 30.640 |
| Tilgodehavende selskabsskat | | 0 | 2.039 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | | 60.574 | 10.766 |
| Tilgodehavender | | 99.360 | 43.445 |
| Likvide beholdninger | | 117.961 | 240.258 |
| Omsætningsaktiver | | 217.321 | 283.703 |
| Aktiver | | 24.502.098 | 24.101.061 |

Passiver

| | Note | 2019/20 kr. | 2018/19 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital | | 500.000 | 500.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | 723.722 | 638.303 |
| Overført overskud eller underskud | | 6.835.828 | 6.046.818 |
| Egenkapital | | 8.059.550 | 7.185.121 |
| Udskudt skat | | 2.484.000 | 2.191.000 |
| Hensatte forpligtelser | | 2.484.000 | 2.191.000 |
| Ansvarlig lånekapital | | 654.070 | 621.155 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 8.468.091 | 8.979.738 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | 9.122.161 | 9.600.893 |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 6 | 515.000 | 531.000 |
| Bankgæld | | 1.295.959 | 1.279.862 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 72.451 | 472 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 2.722.016 | 3.101.274 |
| Anden gæld | | 230.961 | 211.439 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 4.836.387 | 5.124.047 |
| Gældsforpligtelser | | 13.958.548 | 14.724.940 |
| Passiver | | 24.502.098 | 24.101.061 |
| Eventualforpligtelser | 7 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2019/20

| | Virksomheds- kapital kr. | Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--------------------------------|---|--|------------------|
| Egenkapital primo | 500.000 | 638.303 | 6.046.818 | 7.185.121 |
| Årets resultat | 0 | 85.419 | 789.010 | 874.429 |
| Egenkapital ultimo | 500.000 | 723.722 | 6.835.828 | 8.059.550 |

Noter

1 Personaleomkostninger

| | 2019/20 | 2018/19 |
|---|----------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| Gager og lønninger | 303.429 | 303.896 |
| Andre omkostninger til social sikring | 13.653 | 6.935 |
| Andre personaleomkostninger | (5.700) | (5.600) |
| | 311.382 | 305.231 |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | 2 | 2 |

2 Andre finansielle omkostninger

| | 2019/20 | 2018/19 |
|---|----------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder | 170.049 | 255.989 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 61.743 | 66.527 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 8.389 | 5.369 |
| | 240.181 | 327.885 |

3 Skat af årets resultat

| | 2019/20 | 2018/19 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| Ændring af udskudt skat | 293.000 | 273.000 |
| Regulering vedrørende tidligere år | 2.039 | 0 |
| Refusion i sambeskatning | (60.574) | (10.766) |
| | 234.465 | 262.234 |

4 Materielle aktiver

| | Investerings- ejendomme kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Kostpris primo | 22.107.573 |
| Tilgange | 314.044 |
| Kostpris ultimo | 22.421.617 |
| Dagsværdireguleringer primo | 691.427 |
| Årets dagsværdireguleringer | 67.956 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | 759.383 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 23.181.000 |

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

Ejendommene er 100% udlejet til en årlig gennemsnitlig leje på 350 kr./m². En væsentlig del af ejendommene er udlejet på en lejekontrakt med en resterende lejeperiode på 4 år. Det gennemsnitlige afkast for selskabets ejendomme udgør 7,1% pr. 30.06.2020 (7,1% pr. 30.06.2019). En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1.519 t.kr., og en reduktion af afkastkravet med gennemsnit 0,5%-point vil øge den samlede dagsværdi med 1.747 t.kr.

Ejendommene er værdiansat til 4,6 t.kr./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 | 638.303 |
| Andel af årets resultat | 85.419 |
| Opskrivninger ultimo | 723.722 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 1.103.777 |

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 2019.

6 Langfristede forpligtelser

| | Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr. | Forfald efter 12 måneder 2019/20 kr. | Restgæld efter 5 år 2019/20 kr. |
|--------------------------------|---|---|---|--|
| Ansvarlig lånekapital | 0 | 0 | 654.070 | 0 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 515.000 | 531.000 | 8.468.091 | 5.893.091 |
| | 515.000 | 531.000 | 9.122.161 | 5.893.091 |

7 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.

8 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 23.181 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 indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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**Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme 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 selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

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.