

# Brandys Invest ApS

Lundevej 28  
4400 Kalundborg

CVR-nr. 30 50 37 83

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 30. juni 2024

---

Morten Nystrup  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Brandys Invest 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. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 30. juni 2024

### **Direktion**

Morten Nystrup  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Brandys Invest ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Brandys Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kalundborg, den 30. juni 2024

Revisionsfirmaet Obsen & Nielsen A/S  
Registreret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 26 39 96 10

Jørgen Pedersen  
registreret revisor  
mne4471

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Brandys Invest ApS  
Lundevej 28  
4400 Kalundborg

CVR-nr.: 30 50 37 83

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 10. april 2007

Hjemsted: Kalundborg

### Direktion

Morten Nystrup, direktør

### Revisor

Revisionsfirmaet Obsen & Nielsen A/S  
Registreret revisionsaktieselskab  
Vestre Havneplads 13, 2.  
4400 Kalundborg

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering, finansiering og anden hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 267.782, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 2.432.574.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Brandys Invest ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter investeringsejendomme

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Ejendommenes driftsudgifter omfatter ejendomsskatter, forsikring og forbrugsafgifter mv.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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**

##### ***Ejendomme***

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Egenkapital**

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>441.828</b>	<b>464.199</b>
Finansielle indtægter		256	0
Finansielle omkostninger		<u>-98.798</u>	<u>-31.775</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>343.286</b>	<b>432.424</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-75.504</u>	<u>-95.652</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>267.782</u></b>	<b><u>336.772</u></b>
Foreslået udbytte		130.000	130.000
Overført resultat		<u>137.782</u>	<u>206.772</u>
		<b><u>267.782</u></b>	<b><u>336.772</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Investerings ejendomme		<u>4.500.000</u>	<u>4.500.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>4.500.000</b></u>	<u><b>4.500.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>4.500.000</b></u>	<u><b>4.500.000</b></u>
Andre tilgodehavender		9.650	23.329
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>2.531</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>9.650</b></u>	<u><b>25.860</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>206.852</b></u>	<u><b>211.518</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>216.502</b></u>	<u><b>237.378</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>4.716.502</b></u></u>	<u><u><b>4.737.378</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.177.574	2.039.792
Foreslået udbytte for regnskabsåret		130.000	130.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.432.574</u></b>	<b><u>2.294.792</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		63.346	63.346
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>63.346</u></b>	<b><u>63.346</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.908.795	2.023.105
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.908.795</u></b>	<b><u>2.023.105</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.594	19.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.458	41.171
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		20.785	15.398
Selskabsskat		75.504	95.656
Anden gæld		44.346	44.110
Periodeafgrænsningsposter		9.700	7.200
Deposita		141.400	133.600
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>311.787</u></b>	<b><u>356.135</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.220.582</u></b>	<b><u>2.379.240</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>4.716.502</u></b>	<b><u>4.737.378</u></b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	2.039.792	130.000	2.294.792
Betalt ordinært udbytte	0	0	-130.000	-130.000
Årets resultat	0	137.782	130.000	267.782
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>125.000</b>	<b>2.177.574</b>	<b>130.000</b>	<b>2.432.574</b>

## Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	75.504	95.656
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>-4</u>
	<b><u>75.504</u></b>	<b><u>95.652</u></b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023		<u>4.212.065</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>4.212.065</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023		<u>287.935</u>
Værdireguleringer 31. december 2023		<u>287.935</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>		<b><u>4.500.000</u></b>

## Noter

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernforbundne selskaber og hæfter solidarisk for betaling af selskabsskat for indkomståret.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.023, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 4.500.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet givet pant på t.kr. 1.000 i investeringsejendomme. Den bogførte værdi af aktiver omfattet af virksomhedspantet udgør pr. 31/12 2022 t. kr. 4.500.



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Jørgen Pedersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jørgen Asger Pedersen

Revisor

ID: 1fd5b5c2-3a7e-40a6-b41d-419ead1a1255

Tidspunkt for underskrift: 02-07-2024 kl.: 12:07:49

Underskrevet med MitID



## Morten Nystrup

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Nystrup

Direktør

ID: 06157183-af90-4f59-adc1-41740daee4a1

Tidspunkt for underskrift: 02-07-2024 kl.: 12:13:19

Underskrevet med MitID



## Morten Nystrup

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Nystrup

Dirigent

ID: 06157183-af90-4f59-adc1-41740daee4a1

Tidspunkt for underskrift: 02-07-2024 kl.: 12:13:19

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 56478aUWurN251921562

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).