

*J Brandt Invest ApS  
Jernbanegade 14 E  
9530 Støvring*

*CVR-nr: 39 80 11 24*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2020*

*(2. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 8/7 2021

  
Jeanette Brandt Fruergaard  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsesberetning .....	4

**Påtegninger**

Ledespåtegning .....	5
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020**

Resultatopgørelse .....	7
Balance .....	8
Noter .....	10
Anvendt regnskabspraksis .....	12

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

J Brandt Invest ApS  
Jernbanegade 14 E  
9530 Støvring

CVR-nr.: 39 80 11 24  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Jeanette Brandt Fruergaard

**Pengeinstitut**

Jutlander Bank A/S  
Hobrovej 91  
9530 Støvring

**Revisor**

Pandrup Revision ApS  
Registreret Revisionsanpartsselskab  
Klokkestøbervej 2  
9490 Pandrup

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at erhverve fast ejendom samt at drive udlejningsvirksomhed eller anden dermed beslægtet virksomhed efter ledelsens skøn.

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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Direktionen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 8 / 7 2021

### Direktion

  
Jeanette Brandt Fruergaard

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i J Brandt Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for J Brandt Invest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Revisor er ikke uafhængig i henhold til erklæringsbekendtgørelsen.

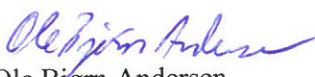
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Pandrup, den 8/7 2021

**Pandrup Revision ApS**  
**Registreret Revisionsanpartsselskab**  
CVR-nr.: 38897713

  
Ole Bjørn Andersen  
Registreret revisor  
MNE nr.: mne11724

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

	2020	2018/19
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>360.249</b>	<b>430.594</b>
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-30.600	-38.100
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>329.649</b>	<b>392.494</b>
Andre finansielle indtægter.....	0	52
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-40.000	0
Andre finansielle omkostninger.....	-72.671	-158.861
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>216.978</b>	<b>233.685</b>
Skat af årets resultat.....	-63.382	-67.584
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>153.596</b>	<b>166.101</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	153.596	166.101
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>153.596</b>	<b>166.101</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020  
AKTIVER

	2020	2019
3 Grunde og bygninger .....	3.121.220	3.151.820
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>3.121.220</b>	<b>3.151.820</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	0	0
Kapitalandele i associerede virksomheder .....	0	20.000
Kapitalandele i kapitalinteresser .....	50.000	50.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>50.000</b>	<b>70.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>3.171.220</b>	<b>3.221.820</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	20.000	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....	0	20.000
Selskabsskat .....	0	52.468
Andre tilgodehavender .....	2.467	0
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>22.467</b>	<b>72.468</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>82.953</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>105.420</b>	<b>72.468</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>3.276.640</b>	<b>3.294.288</b>



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020  
PASSIVER

	2020	2019
Virksomhedskapital .....	50.000	50.000
Overført resultat .....	319.697	166.101
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>369.697</b>	<b>216.101</b>
Prioritetsgæld .....	2.515.754	2.726.935
Deposita .....	22.500	0
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>2.538.254</b>	<b>2.726.935</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	211.000	243.000
Kreditinstitutter .....	0	32.703
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	37.500	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	45.156	47.906
Selskabsskat .....	13.971	0
Anden gæld .....	55.250	21.831
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	5.812	5.812
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>368.689</b>	<b>351.252</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> R .....	<b>2.906.943</b>	<b>3.078.187</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>3.276.640</b>	<b>3.294.288</b>
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2020	2018/19		
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>				
Antal personer beskæftiget i gennemsnit (ingen personalenote).....	1	1		
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>				
Bygninger .....	30.600	38.100		
<b>Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>30.600</b>	<b>38.100</b>		
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og bygninger		
Kostpris, primo .....		3.189.920		
Kostpris 31. december 2020		3.189.920		
Af-/nedskrivninger, primo .....		-38.100		
Årets af-/nedskrivninger .....		-30.600		
Af-/nedskrivninger 31. december 2020		-68.700		
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>3.121.220</b>		
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld .....	2.969.935	2.726.754	211.000	1.612.000
Deposita .....	0	22.500	0	22.500
	<b>2.969.935</b>	<b>2.749.254</b>	<b>211.000</b>	<b>1.634.500</b>

NOTER

2020

2019

**5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Tinglyst ejerpantebrev kr. 30.000 overfor ejerforeningen Jernbanegade 12-14.

Tinglyst ejerpantebrev DLR Realkredit hovedstol kr. 2.000.000 rentetilpasningslån 20 år udløb 2038.

Tinglyst ejerpantebrev Vagn Kristensen A/S hovedstol kr. 1.220.000, 4 %, 10 år udløb 2028.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **GENERELT**

Årsregnskabet for J Brandt Invest ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

#### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### **Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede danske skat af de danske tilknyttede virksomheders skattepligtige indkomst betales af selskabet.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	50 %

Aktiver med en kostpris pr. enhed på under 14.100 kr. indregnes i omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

For småanskaffelser der er købt efter 23. november 2020 hæves dette beløb til 30.000 kr.

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

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser**

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabet hæfter som administrationsselskab for tilknyttede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisationsværdi.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.