

## Årsrapport for 2025

---

Brandt Ejendoms Invest ApS  
Molbechsvej 15 4. tv, 2500 Valby  
CVR-nr. 42 01 33 31

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 28. november 2025

---

Johnny Brandt  
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 - 30. september 2025	9
Balance pr. 30. september 2025	10
Noter	12

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2025 for Brandt Ejendoms 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. 30. september 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2025.

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.

Valby, den 28. november 2025

### Ledelsen

Johnny Brandt  
adm. direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### **Til kapitalejeren i Brandt Ejendoms Invest ApS**

Vi har opstillet årsrapporten for Brandt Ejendoms Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

Vi har anvendt vor 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 revisorers 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.

Augustenborg, den 28. november 2025

Vibs Revision,  
registreret revisor ApS  
CVR-nr. 39 13 03 35

Vibeke Hundevad  
Registreret revisor  
mne28752

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Brandt Ejendoms Invest ApS  
Molbechsvej 15 4. tv  
2500 Valby

Telefon: 31444710

CVR-nr.: 42 01 33 31

Regnskabsperiode: 1. januar - 30. september 2025

Hjemsted: København

### Ledelsen

Johnny Brandt, adm. direktør

### Revisor

Vibs Revision,  
registreret revisor ApS  
Stavensbølgade 44B  
6440 Augustenborg

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive virksomhed med køb og salg af ejendomme, samt udlejning af ejendomme og hermed forbundet virksomhed.

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen og er således omfattet af reglerne om kapitaltab i selskabsloven. Selskabets ledelse forventer, at egenkapitalen vil blive reetableret ved tilførsel af overskudsgivende aktiviteter.

Selskabet er afhængig af, at den nødvendige finansiering stilles til rådighed fra selskabets anpartshaver. Der er afgivet tilbagetrædelseserklæring for intern gæld fra moderselskabet for de kommende 12 måneder. Ledelsen forventer, at den nødvendige finansiering stilles til rådighed og aflægges i overensstemmelse hermed, årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

Udover foranstående har der ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Brandt Ejendoms Invest ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Selskabet har endvidere valgt at følge anbefalingerne i Regnskabsvejledning fra overliggende regnskabsklasser

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

Regnskabsåret er ændret så det løber fra 1. oktober til 30. september. Omlægningsåret løber fra 1. januar 2025 til 30. september 2025, og udgør således alene 9 måneder. Sammenligningstallene udgør 12 måneder.

## 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.

### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## 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 finansiel 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.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

#### Brugstid Restværdi

Bygninger 20-50 år 0 %

## Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### **Ejendom**

Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet efter endt brugstid.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat 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 ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### **Gældsforpligtelser**

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

Resultatopgørelse 1. januar - 30. september 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>15.469</b>	<b>-45.760</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-22.445</u>	<u>-22.445</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-6.976</b>	<b>-68.205</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-183.084</u>	<u>-395.078</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-190.060</b>	<b>-463.283</b>
Skat af årets resultat	3	<u>41.819</u>	<u>103.457</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-148.241</u></b>	<b><u>-359.826</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-148.241</u>	<u>-359.826</u>
		<b><u>-148.241</u></b>	<b><u>-359.826</u></b>

Balance pr. 30. september 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	<u>1.237.951</u>	<u>1.260.396</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>1.237.951</b></u>	<u><b>1.260.396</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.237.951</b></u>	<u><b>1.260.396</b></u>
Udskudt skatteaktiv		486.044	556.320
Periodeafgrænsningsposter		<u>5.189</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>491.233</b></u>	<u><b>556.320</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>179.132</b></u>	<u><b>476.219</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>670.365</b></u>	<u><b>1.032.539</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>1.908.316</b></u></u>	<u><u><b>2.292.935</b></u></u>

Balance pr. 30. september 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		<u>-2.280.628</u>	<u>-2.132.386</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>-2.240.628</u></b>	<b><u>-2.092.386</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	9.999
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>4.138.944</u>	<u>4.375.322</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.148.944</u></b>	<b><u>4.385.321</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.148.944</u></b>	<b><u>4.385.321</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>1.908.316</u></u></b>	<b><u><u>2.292.935</u></u></b>
Kapitalberedskab	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	<u>183.084</u>	<u>395.078</u>
	<u><b>183.084</b></u>	<u><b>395.078</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>-41.819</u>	<u>-103.457</u>
	<u><b>-41.819</b></u>	<u><b>-103.457</b></u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Grunde og byg-</u>
		<u>ninger</u>
Kostpris 1. januar 2025		<u>1.299.675</u>
Kostpris 30. september 2025		<u>1.299.675</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025		39.279
Årets afskrivninger		<u>22.445</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2025		<u>61.724</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025</b>		<u><b>1.237.951</b></u>

## Noter

### 5 Kapitalberedskab

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen og er således omfattet af reglerne om kapitaltab i selskabsloven. Selskabets ledelse forventer, at egenkapiutalen vil blive reetableret ved tilførsel af overskudgivende aktiviteter.

Selskabet er afhængig af, at den nødvendige finansiering stilles til rådighed fra selskabets anpartshavere. Der er afgivet tilbagetrædelseserklæring for intern gæld fra moderselskabet for de kommende 12 måneder. Ledelsen forventer, at den nødvendige finansiering stilles til rådighed og aflægges i overensstemmelse hermed, årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Johnny Brandt Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

Noter