

# Brandys Invest ApS

Lundevej 28, 4400 Kalundborg  
CVR-nr. 30 50 37 83

## Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 13.07.25

Morten Nystrup  
Dirigent

---

|   |         |
|---|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                                    | 3       |
| Ledespåtegning  | 4       |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5       |
| Ledelsesberetning   | 6       |
| Resultatopgørelse   | 7       |
| Balance   | 8 - 9   |
| Egenkapitalopgørelse  | 10      |
| Noter   | 11 - 17 |

---

---

**Selskabet**

---

Brandys Invest ApS  
Lundevej 28  
4400 Kalundborg  
Telefon: 30 24 13 41  
Hjemsted: Kalundborg  
CVR-nr.: 30 50 37 83  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Morten Nystrup

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

---

**Modervirksomhed**

---

Brandys Holding ApS, Kalundborg

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for Brandys Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 13. juli 2025

**Direktionen**

Morten Nystrup

## **Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger**

---

### **Til den daglige ledelse i Brandys Invest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Brandys Invest ApS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

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

Kalundborg, den 13. juli 2025

### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Suzette Hansen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne49094

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering, finansiering og anden beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver bestående af ejendomme til dagsværdi:

Selskabets ejendom er placeret i Kalundborg og omfatter både bolig- og erhvervslejemål. Ejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved den afkastbaserede model.

De centrale forudsætninger anvendt ved opgørelsen af dagsværdien er beskrevet i note 16, hvortil der henvises. Afkastmodellen er særlig følsom for ændringer i de centrale forudsætninger, herunder afkastkravet. En forøgelse i henholdsvis reduktion i afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien af investeringejendommene med t.DKK 304 og henholdsvis øge denne med t.DKK 348, hvorved der kan være usikkerhed om den indregnede værdi.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.24 - 31.12.24 udviser et resultat på DKK 403.493 mod DKK 267.782 for tiden 01.01.23 - 31.12.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.706.067.

| Note   | 2024<br>DKK    | 2023<br>DKK    |
|--|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                     | <b>192.908</b> | <b>441.828</b> |
| <b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>    | <b>192.908</b> | <b>441.828</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 432.080        | 0              |
| <b>Resultat af primær drift</b>              | <b>624.988</b> | <b>441.828</b> |
| Finansielle indtægter                        | 2.678          | 256            |
| <sup>3</sup> Finansielle omkostninger        | -110.254       | -98.798        |
| <b>Resultat før skat</b>                     | <b>517.412</b> | <b>343.286</b> |
| Skat af årets resultat                       | -113.919       | -75.504        |
| <b>Årets resultat</b>                        | <b>403.493</b> | <b>267.782</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |                |                |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret        | 0              | 130.000        |
| Overført resultat                            | 403.493        | 137.782        |
| <b>I alt</b>                                 | <b>403.493</b> | <b>267.782</b> |

| <b>AKTIVER</b> |                                       | 31.12.24         | 31.12.23         |
|----------------|---------------------------------------|------------------|------------------|
|                |                                       | DKK              | DKK              |
| Note           |                                       |                  |                  |
|                | Investeringsejendomme                 | 4.932.081        | 4.500.000        |
|                | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> | <b>4.932.081</b> | <b>4.500.000</b> |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>            | <b>4.932.081</b> | <b>4.500.000</b> |
|                | Andre tilgodehavender                 | 11.287           | 9.650            |
|                | <b>Tilgodehavender i alt</b>          | <b>11.287</b>    | <b>9.650</b>     |
|                | <b>Likvide beholdninger</b>           | <b>44.702</b>    | <b>206.852</b>   |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>        | <b>55.989</b>    | <b>216.502</b>   |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                  | <b>4.988.070</b> | <b>4.716.502</b> |

| <b>PASSIVER</b> |  | 31.12.24         | 31.12.23         |
|-----------------|--|------------------|------------------|
|                 |  | DKK              | DKK              |
| Note            |  |                  |                  |
|                 | Selskabskapital                                    | 125.000          | 125.000          |
|                 | Overført resultat                                  | 2.581.067        | 2.177.574        |
|                 | Forslag til udbytte for regnskabsåret              | 0                | 130.000          |
|                 | <b>Egenkapital i alt</b>                           | <b>2.706.067</b> | <b>2.432.574</b> |
|                 | Hensættelser til udskudt skat                      | 158.403          | 63.346           |
|                 | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                | <b>158.403</b>   | <b>63.346</b>    |
| 4               | Gæld til realkreditinstitutter                     | 1.669.001        | 1.796.661        |
| 4               | Gæld til tilknyttede virksomheder                  | 91.686           | 0                |
|                 | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>1.760.687</b> | <b>1.796.661</b> |
| 4               | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 127.660          | 112.134          |
|                 | Leverandører af varer og tjenesteydelser           | 34.763           | 11.594           |
|                 | Gæld til tilknyttede virksomheder                  | 0                | 8.458            |
|                 | Deposita   | 117.600          | 141.400          |
|                 | Selskabsskat                                       | 18.862           | 75.504           |
|                 | Anden gæld   | 42.028           | 65.131           |
|                 | Periodeafgrænsningsposter                          | 22.000           | 9.700            |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>362.913</b>   | <b>423.921</b>   |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <b>2.123.600</b> | <b>2.220.582</b> |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                              | <b>4.988.070</b> | <b>4.716.502</b> |

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

| Beløb i DKK                                  | Selskabskapital | Overført resultat | Forslag til udbytte for regnskabsåret |
|--|-----------------|-------------------|---------------------------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24 |                 |                   |                                       |
| Saldo pr. 01.01.24                           | 125.000         | 2.177.574         | 130.000                               |
| Betalt udbytte                               | 0               | 0                 | -130.000                              |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | 403.493           | 0                                     |
| Saldo pr. 31.12.24                           | 125.000         | 2.581.067         | 0                                     |

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2024 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver bestående af ejendomme til dagsværdi:

Selskabets ejendom er placeret i Kalundborg og omfatter både bolig- og erhvervslejemål. Ejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved den afkastbaserede model.

De centrale forudsætninger anvendt ved opgørelsen af dagsværdien er beskrevet i note 16, hvortil der henvises. Afkastmodellen er særlig følsom for ændringer i de centrale forudsætninger, herunder afkastkravet. En forøgelse i henholdsvis reduktion i afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien af investeringejendommene med t.DKK 304 og henholdsvis øge denne med t.DKK 348, hvorved der kan være usikkerhed om den indregnede værdi.

|  | 2024 | 2023 |
|--|------|------|
|  | DKK  | DKK  |

## 2. Personaleomkostninger

|  |   |   |
|--|---|---|
| Gennemsnitligt antal beskæftigede i året | 0 | 0 |
|--|---|---|

## 3. Finansielle omkostninger

|  |         |        |
|--|---------|--------|
| Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder | 1.768   | 45     |
| Renteomkostninger i øvrigt                     | 108.486 | 98.753 |
| I alt  | 110.254 | 98.798 |

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK                       | Afdrag<br>første år | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>31.12.24 | Gæld i alt<br>31.12.23 |
|-----------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter    | 127.660             | 1.124.146              | 1.796.661              | 1.908.795              |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 0                   | 0                      | 91.686                 | 0                      |
| I alt                             | 127.660             | 1.124.146              | 1.888.347              | 1.908.795              |

#### 5. Oplysninger om dagsværdi

| Beløb i DKK  | Investerings-<br>ejendomme |
|--|----------------------------|
| Dagsværdi pr. 31.12.24   | 4.932.081                  |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | 432.080                    |

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Selskabets investeringsejendom er beliggende centralt i Kalundborg. Investeringsejendommen består af 4 lejemål til beboelse i alt 336 kvm og et lejemål til erhverv på 224 kvm. Det samlede areal udgør 560 kvm.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 357 fordelt på hhv. t.DKK 170 på beboelseslejemålene og t.DKK 186 på erhvervslejemålene og et gennemsnitligt afkastkrav på 7,4% fordelt på hhv. 6,5% på beboelseslejemålene og 8,5% på erhvervslejemålene. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 641. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

## 6. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

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

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.795 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.DKK 4.932.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet givet pant på t.DKK 1.000 i investeringsejendomme. Den bogførte værdi af aktiver omfattet af virksomhedspantet udgør pr. 31. december 2024 t.DKK 4.932.

## 8. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

#### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

#### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.