



Dansk Revision - Wulff & Haaning - Godkendt Revisionspartnerselskab  
Cannerlundsvej 9, 9440 Pandrup - Tlf. 99 73 03 00

J Brandt Invest ApS  
Jernbanegade 14 E  
9530 Støvring

CVR-nr. 39801124

ÅRSRAPPORT  
1. januar 2025 - 31. december 2025

(7. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28. maj 2026

---

Jeanette Brandt Fruergaard  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Ledespåtegning	5
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	6
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet: J Brandt Invest ApS  
Jernbanegade 14 E  
9530 Støvring

CVR-nr.: 39801124

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion: Jeanette Brandt Fruergaard  
Direktør

Pengeinstitut: Sparekassen Danmark  
Hobrovej 91  
9530 Støvring

Revisor: Dansk Revision Wulff&Haaning Godkendt revisionspartr  
Cannerslundvej 9  
9490 Pandrup  
CVR nr.: 36920289

## LEDELSESBERETNING

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af 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 perioden, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsregnskabet for perioden 1. januar - 31. december 2025 for J Brandt Invest ApS.

Selskabet opfylder betingelserne for at fravælge revision, jf. årsregnskabsloven § 135, og har valgt at benytte denne mulighed for regnskabsåret. Årsregnskabet, der ikke er revideret, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 28. maj 2026

Direktion

Jeanette Brandt Fruergaard  
Direktør

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAI

Til den daglige ledelse i J Brandt Invest ApS

Jeg har opstillet årsregnskabet for J Brandt Invest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg 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 Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Pandrup, den 28. maj 2026

Dansk Revision Wulff&Haaning Godkendt  
revisionspartnerselskab  
CVR nr.: 36920289

Peter Wulff Andersen  
Statsautoriseret revisor  
mne29391

**RESULTATOPGØRELSE**  
1. januar - 31. december 2025

	2025 DKK	2024 DKK
Bruttofortjeneste	326.593	342.006
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle 2 anlægsaktiver	<u>-30.600</u>	<u>-30.600</u>
Resultat før finansielle poster	295.993	311.406
Andre finansielle indtægter	0	152
Andre finansielle omkostninger	<u>-82.213</u>	<u>-115.397</u>
Resultat før skat	213.780	196.161
Skat af årets resultat	<u>-54.230</u>	<u>-49.962</u>
Årets resultat	<u>159.550</u>	<u>146.199</u>
Overført resultat	<u>159.550</u>	<u>146.199</u>
Forslag til resultatdisponering	<u>159.550</u>	<u>146.199</u>

BALANCE PR. 31. december 2025  
AKTIVER

	2025 DKK	2024 DKK
Grunde og bygninger	<u>2.968.220</u>	<u>2.998.820</u>
3 Materielle anlægsaktiver	<u>2.968.220</u>	<u>2.998.820</u>
Kapitalandele i kapitalinteresser	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
Finansielle anlægsaktiver	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
 Anlægsaktiver	 <u>3.018.220</u>	 <u>3.048.820</u>
Selskabsskat	0	1.783
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender	<u>0</u>	<u>1.783</u>
 Likvide beholdninger	 <u>67.846</u>	 <u>40.649</u>
 Omsætningsaktiver	 <u>67.846</u>	 <u>42.432</u>
 Aktiver	 <u>3.086.066</u>	 <u>3.091.252</u>

BALANCE PR. 31. december 2025  
PASSIVER

	2025 DKK	2024 DKK
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	<u>984.523</u>	<u>824.972</u>
Egenkapital	<u>1.034.523</u>	<u>874.972</u>
Prioritetsgæld	<u>1.469.135</u>	<u>1.695.427</u>
4 Langfristede gældsforpligtigelser	<u>1.469.135</u>	<u>1.695.427</u>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtigelser	226.500	220.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	43.750	43.750
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.000	8.000
Selskabsskat	32.225	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	50.779	50.612
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>220.154</u>	<u>198.491</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser	<u>582.408</u>	<u>520.853</u>
Passiver	<u>3.086.066</u>	<u>3.091.252</u>
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2025 DKK	2024 DKK
1 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit (ingen personalenote)	<u>1</u>	<u>1</u>
Antal personer beskæftiget	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Bygninger	<u>30.600</u>	<u>30.600</u>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>30.600</u>	<u>30.600</u>
		Grunde og bygninger
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo		<u>3.189.920</u>
Kostpris, ultimo		<u>3.189.920</u>
Af-/nedskrivninger, primo		-191.100
Årets af-/nedskrivninger		<u>-30.600</u>
Af-/nedskrivninger, ultimo		<u>-221.700</u>
Regnskabsmæssig værdi, ultimo		<u>2.968.220</u>

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtigel ser				
Prioritetsgæld	<u>1.915.427</u>	<u>1.695.635</u>	<u>226.500</u>	<u>842.000</u>
Langfristede gældsforpligtigel ser	<u>1.915.427</u>	<u>1.695.635</u>	<u>226.500</u>	<u>842.000</u>

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.  
Ingen.

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 2038.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsregnskabet for J Brandt Invest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet 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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### 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

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

### 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.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner, andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris 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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode. Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som en målemetode.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og indlånskonti i pengeinstitutter, herunder valutakonti og sikringskonti.

### Selskabsskat og udskudt skat

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nettorealiseringsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og leverandørgæld, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

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