

*J Brandt Invest ApS  
Jernbanegade 14 E  
9530 Støvring*

*CVR-nummer: 39 80 11 24*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2024*

*(6. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25/6 2025

  
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 2024**

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**

Sparekassen Danmark  
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.

### **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 behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2024 for J Brandt Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 25 / 6 2025

### 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 2024 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 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 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 25/6 2025

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



Ole Bjørn Andersen  
Registreret revisor  
MNE nr.: mne11724

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024

	2024	2023
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>342.006</b>	<b>320.210</b>
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-30.600	-30.600
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>311.406</b>	<b>289.610</b>
Andre finansielle indtægter.....	152	46
Andre finansielle omkostninger.....	-115.397	-75.282
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>196.161</b>	<b>214.374</b>
Skat af årets resultat.....	-49.962	-54.362
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>146.199</b>	<b>160.012</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	146.199	160.012
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>146.199</b>	<b>160.012</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024  
 AKTIVER

	2024	2023
3 Grunde og bygninger .....	2.998.820	3.029.420
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>2.998.820</b>	<b>3.029.420</b>
Kapitalandele i kapitalinteresser .....	50.000	50.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>3.048.820</b>	<b>3.079.420</b>
Selskabsskat .....	1.783	0
Andre tilgodehavender .....	0	117
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>1.783</b>	<b>117</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>40.649</b>	<b>87.672</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>42.432</b>	<b>87.789</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>3.091.252</b>	<b>3.167.209</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024  
PASSIVER

	2024	2023
Virksomhedskapital .....	50.000	50.000
Overført resultat.....	824.972	678.773
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>874.972</b>	<b>728.773</b>
Prioritetsgæld.....	1.695.429	1.916.091
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.695.429</b>	<b>1.916.091</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	220.000	201.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	43.750	43.750
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	8.000	8.000
Selskabsskat.....	0	30.546
Anden gæld.....	50.610	50.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	198.491	189.049
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>520.851</b>	<b>522.345</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>2.216.280</b>	<b>2.438.436</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>3.091.252</b>	<b>3.167.209</b>
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2024	2023		
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>				
Antal personer beskæftiget i gennemsnit (ingen personalenote).....	<u>1</u>	<u>1</u>		
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>				
Bygninger .....	<u>30.600</u>	<u>30.600</u>		
<b>Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b><u>30.600</u></b>	<b><u>30.600</u></b>		
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og bygninger		
Kostpris, primo .....		<u>3.189.920</u>		
Kostpris 31. december 2024		<u>3.189.920</u>		
Af-/nedskrivninger, primo .....		-160.500		
Årets af-/nedskrivninger .....		<u>-30.600</u>		
Af-/nedskrivninger 31. december 2024		<u>-191.100</u>		
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b><u>2.998.820</u></b>		
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld .....	<u>2.117.092</u>	<u>1.915.429</u>	<u>220.000</u>	<u>941.000</u>
	<b><u>2.117.092</u></b>	<b><u>1.915.429</u></b>	<b><u>220.000</u></b>	<b><u>941.000</u></b>
<b>5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>				
Ingen.				

NOTER

2024

2023

**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 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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

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

#### Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes 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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

## 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 og revurderes årligt. 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.

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 33.100 kr. indregnes i omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Kapitalandele i 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **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 acontoskatte.

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**

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, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.