



Tlf.: 76 35 56 00
kolding@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Birkemose Allé 39
DK-6000 Kolding
CVR-nr. 20 22 26 70

BRØDRENE TYGESEN INVEST APS

STOREGADE 13, 6270 TØNDER

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2016 - 30. JUNI 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 11. oktober 2017

Chris Vestergaard Tygesen

CVR-NR. 27 92 57 90

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7-8
Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017	
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-16
Anvendt regnskabspraksis.....	17-21

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Brødrene Tygesen Invest ApS Storegade 13 6270 Tønder Telefon: 74721652 CVR-nr.: 27 92 57 90 Stiftet: 30. juni 2004 Hjemsted: Tønder Regnskabsår: 1. juli 2016 - 30. juni 2017
Direktion	Jørn Anton Tygesen Chris Vestergaard Tygesen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkemose Allé 39 6000 Kolding
Pengeinstitut	Danske Bank Strandbygade 2 6700 Esbjerg Nykredit Sdr. Havnegade 1 6000 Kolding
Advokat	Advodan Vestergade 14 6270 Tønder

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Brødrene Tygesen Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tønder, den 11. oktober 2017

Direktion:

Jørn Anton Tygesen

Chris Vestergaard Tygesen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Brødrene Tygesen Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Brødrene Tygesen Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 11. oktober 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Steensbjerg
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme, samt drift af detailforretninger med salg af tøj til børn og unge i Tønder.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i virksomhedens aktivitet

Selskabet er pr. 1. juli 2016 fusioneret med Brødrene Tygesen A/S. Tønder med dette selskab som fortsættende selskab. Pr. 1. juli 2016 er aktiviteten drift af detailforretninger med salg af tøj til børn og unge i Tønder dermed tilføjet i selskabet.

Sammenligningstallene for 2015-16 er ikke tilpasset i forbindelse med fusionen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet ejer en portefølje af investeringsejendomme, hvoraf hovedparten af ejendommene er beliggende i Tønder. Der er primært tale om strøgejendomme, der udlejes til detailforretninger, samt beboelsesejendomme.

En stor del af ejendomsporteføljen er beliggende i områder, med en lav omsætning af strøgejendomme, hvilket medfører en vis usikkerhed relateret til vurderingen af afkastkravene til ejendommene.

Der vurderes, at være specifik usikkerhed knyttet til værdiansættelsen af en række beboelsesejendomme beliggende i Randers, idet disse ejendomme er udlejede på lejekontrakter af ældre dato, der medfører en lejeindtægt, der ligger under markedslejen. I årets løb er der sket huslejestigninger på disse ejendomme i forbindelse med vundet retssag omkring huslejeniveau. Beboelsesejendommene i Randers er dog fortsat udlejet til under markedslejen. Ejendommene er derfor værdiansat til en vurderet prissætning baseret på salgspriser på lignende lejligheder i området.

Der vurderes endvidere at være specifik usikkerhed knyttet til værdiansættelsen af en strøgejendom beliggende i Holbæk. Usikkerheden er knyttet til huslejepotentialet på ejendommen, som følge af en omsætningsbestemt huslejekontrakt. Vurderingen af potentialet er baseret på den seneste udvikling i lejers forretning.

LEDELSESBERETNING

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret 2016/17 drevet en portefølje af investeringsejendomme samt driften af detailforretninger med salg af tøj til børn og unge i Tønder.

Driften af 2 detailforretninger med salg af tøj til børn og unge i Tønder er under afvikling. Den ene butik er overdraget pr. 1. juli 2017 og har i perioden op til påvirket resultatet negativ i forbindelse med udsalg mv. Den anden butik er under afvikling, og der sælges ud af varelageret væsentligt nedsatte priser, hvilket også har påvirket resultat i væsentligt negativ retning.

Driften af udlejningsejendommene før skat og værdireguleringer er som forventet.

Selskabet har realiseret et underskud for regnskabsåret 2016/17 på 1.536 tkr. efter skat.

Resultatet anses for tilfredsstillende, men er naturligt påvirket i væsentligt negativ retning på grund af ovenstående afvikling af detailforretningerne.

Resultatet er desuden påvirket væsentligt i negativ retning, idet der i forbindelse med fusionen er udgiftsført 352 tkr. på regulering udskudt skat på grund af tab af underskud til fremførsel i forbindelse med fusionen.

Resultat er påvirket væsentligt i negativ retning af resultat af kapitalandele i tilknyttet virksomhed med 407 tkr., hvoraf de 362 tkr. også skyldes tab af underskud til fremførsel i forbindelse med fusionen.

Endeligt er resultat påvirket væsentligt i negativ retning af nedskrivning på investeringsejendomme på 1.307 tkr.

Pr. statusdagen er selskabets ejendomsportefølje fuldt udlejet, på nær 1 lejemål, som forventes udlejet indenfor en kortere tidsperiode.

Selskabet har indgået aftaler med Nykredit og Danske Bank om en langsigtet finansieringsplan for selskabet og for Tygesen-Koncernen som helhed.

De indgåede aftaler sikrer, at koncernen, på både kort og lang sigt, får mulighed for at udvikle ejendomsporteføljen i overensstemmelse med ønskerne herfor.

Finansieringsaftalerne er baseret på selskabets fremtidige indtjeningsforventninger, men giver mulighed for at finansiere periodevis tomgang samt løbende forbedringer af ejendomsporteføljen.

Det er selskabets hensigt over tid at mindske ejendomsporteføljen.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke, udover det ovenfor beskrevne, efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Det forventes, at selskabet kan generere et overskud for 2017/18 mellem 800 og 1.200 tkr. Forventningerne er baseret på, at selskabet har indgået lejeaftaler, der medfører, at alle lejemål på nær 1 lejemål i porteføljen er fuldt udlejede.

Der arbejdes til stadighed med udvikling og optimering af ejendommene. Herunder arbejdes der med forbedring og optimering af vand og varmeafregning i alle lejemål, hvilket på sigt forventes at bidrage positivt til indtjeningen.

Det forventes ikke at endelig afvikling af detailforretningerne i løbet af efteråret 2017 vil påvirke indkomståret 2017-18 væsentligt negativt.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2016/17 kr.	2015/16 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		7.512.780	5.666
Personaleomkostninger.....	1	-2.808.938	-898
Af- og nedskrivninger.....		-1.062.108	-128
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.307.415	266
DRIFTSRESULTAT		2.334.319	4.906
Res. af kapitalandele i datter- og ass. virk.....		-407.102	0
Andre finansielle indtægter.....	2	82.632	219
Andre finansielle omkostninger.....	3	-3.409.208	-3.657
RESULTAT FØR SKAT		-1.399.359	1.468
Skat af årets resultat.....	4	-136.530	-323
ÅRETS RESULTAT		-1.535.889	1.145
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-1.535.889	1.145
I ALT		-1.535.889	1.145

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Grunde og bygninger.....		20.547.791	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		0	24
Indretning af lejede lokaler.....		0	0
Investeringsjendomme.....		86.337.748	108.554
Materielle anlægsaktiver.....	5	106.885.539	108.578
Kapitalandele i datter virksomheder.....		1.179	0
Lejedespositum og andre tilgodehavender.....		867.022	797
Finansielle anlægsaktiver.....	6	868.201	797
ANLÆGSAKTIVER.....		107.753.740	109.375
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		300.000	0
Varebeholdninger.....		300.000	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		391.585	83
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		979.324	1.289
Andre tilgodehavender.....		45.397	3
Periodeafgrænsningsposter.....		160.968	343
Tilgodehavender.....		1.577.274	1.718
Likvider.....		3.272.594	3.503
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		5.149.868	5.221
AKTIVER.....		112.903.608	114.596

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Anpartskapital.....		8.576.595	8.576
Reserve for opskrivninger.....		77.837	0
Overført overskud.....		10.713.992	6.144
EGENKAPITAL.....	7	19.368.424	14.720
Hensættelse til udskudt skat.....		894.464	3.567
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		894.464	3.567
Gæld til realkreditinstitutter.....		74.266.971	75.142
Banklån.....		3.545.613	4.046
Anden gæld.....		7.538.764	9.256
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	85.351.348	88.444
Kortfristet del af langfristet gæld.....	8	3.094.732	4.011
Gæld til pengeinstitutter.....		1.324.031	1.820
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		178.814	16
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	87
Anden gæld.....		2.691.795	1.930
Periodeafgrænsningsposter.....		0	1
Kortfristede gældsforpligtelser.....		7.289.372	7.865
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		92.640.720	96.309
PASSIVER.....		112.903.608	114.596
 Eventualposter mv.	 9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 tkr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 9 (2015/16: 2)			
Løn og gager.....	2.393.526	736	
Pensioner.....	204.713	106	
Andre omkostninger til social sikring.....	50.504	5	
Andre personaleomkostninger.....	160.195	51	
	2.808.938	898	
Andre finansielle indtægter			2
Tilknyttede virksomheder.....	52.207	46	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	30.425	173	
	82.632	219	
Andre finansielle omkostninger			3
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	3.409.208	3.657	
	3.409.208	3.657	
Skat af årets resultat			4
Regulering af udskudt skat.....	136.530	323	
	136.530	323	
Materielle anlægsaktiver			5
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. juli 2016.....	0	1.278.054	
Overførsel.....	21.140.385	0	
Tilgang.....	48.523	113.520	
Afgang.....	0	-732.242	
Kostpris 30. juni 2017.....	21.188.908	659.332	
Årets opskrivninger.....	99.791	0	
Opskrivninger 30. juni 2017.....	99.791	0	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2016.....	0	1.130.023	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	0	-511.778	
Årets nedskrivninger.....	354.500	0	
Årets afskrivninger.....	386.408	41.087	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2017.....	740.908	659.332	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017.....	20.547.791	0	
Værdi af indregn. aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.	20.448.000		

NOTER

Note

	Indretning af lejede lokaler	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2016.....	842.485	106.833.786
Overførsel.....	0	-21.140.385
Tilgang.....	0	232.180
Afgang.....	-447.378	0
Kostpris 30. juni 2017.....	395.107	85.925.581
Af- og nedskrivninger 1. juli 2016.....	623.656	0
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-428.170	0
Årets afskrivninger	199.621	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2017.....	395.107	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2016.....	0	1.719.582
Årets værdireguleringer.....	0	-1.307.415
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2017.....	0	412.167
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017.....	0	86.337.748

NOTER

Note

Dagsværdi:

Bolig- og strøgudlejningsejendomme i Tønder centrum:

Dagsværdi på bolig- og strøgudlejningsejendomme vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Driftsafkastet vurderes at udgøre ca. 2.781 tkr. samlet set for bolig- og strøgudlejningsejendomme i Tønder, hvilket bygger på den forventede lejeindtægt ud fra nuværende lejekontrakter samt de årlige forventede driftsomkostninger til vedligeholdelse mv.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,35-6,75%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen og ejendommens beliggenhed. Afkastkravet vurderes at svare til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Tønder.

Boligejendomme i Tønder:

Dagsværdi på boligejendomme i Tønder vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Driftsafkastet vurderes at udgøre ca. 1.475 tkr. samlet set for boligejendomme i Tønder, hvilket bygger på den forventede lejeindtægt ud fra nuværende lejekontrakter samt de årlige forventede driftsomkostninger til vedligeholdelse mv.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,50-7,00%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen og ejendommens beliggenhed. Afkastkravet vurderes at svare til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Tønder.

Bolig- og strøgudlejningsejendomme i Holbæk:

Dagsværdi på bolig- og strøgudlejningsejendomme vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Driftsafkastet vurderes at udgøre ca. 937 tkr. samlet set for bolig- og strøgudlejningsejendomme i Holbæk, hvilket bygger på den forventede lejeindtægt ud fra nuværende lejekontrakter samt de årlige forventede driftsomkostninger til vedligeholdelse mv.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,25%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen og ejendommens beliggenhed. Afkastkravet vurderes at svare til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Holbæk.

Boligejendomme i Randers:

Ejendommene i Randers er udlejede på lejekontrakter af ældre dato, der medfører en lejeindtægt, der ligger under markedslejen. Ejendommene er derfor værdiansat til en vurderet prissætning baseret på salgspriser på lignende lejligheder i samme område.

Værdiansættelsen er fastsat ud fra en m2-pris på 10.000-10.500 kr.

M2-prisen vurderes at svare til det generelle niveau for tilsvarende ejendomme i Randers.

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver

6

	Kapitalandele i datter virksomheder	Lejededpositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. juli 2016.....	5.443.012	867.022
Tilgang.....	408.206	0
Kostpris 30. juni 2017.....	5.851.218	867.022
Opskrivninger 1. juli 2016.....	-5.442.937	
Årets opskrivninger.....	-407.102	
Opskrivninger 30. juni 2017.....	-5.850.039	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017.....	1.179	867.022

Egenkapital

7

	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2016.....	8.576.595	0	9.933.045	18.509.640
Årets værdireguleringer.....		77.837		77.837
Andre reguleringer.....			2.316.836	2.316.836
Forslag til årets resultatdisponering.....			-1.535.889	-1.535.889
Egenkapital 30. juni 2017.....	8.576.595	77.837	10.713.992	19.368.424

Langfristede gældsforpligtelser

8

	1/7 2016 gæld i alt	30/6 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	75.680.840	75.144.703	877.732	68.862.584
Banklån.....	4.545.613	4.045.613	500.000	2.045.613
Anden gæld.....	12.226.067	9.255.764	1.717.000	4.374.000
	92.452.520	88.446.080	3.094.732	75.282.197

Anden gæld består af markedsværdi på renteswap-aftaler.

NOTER**Note****Eventualposter mv.****9**

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der afgivet solidarisk selvskyldnerkaution for Brødrene Tygesen A/S. Tønder.

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leasingaftaler emd en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 17 tkr.

Lesasingkontrakten har en restløbetid på 55 mdr. med en samlet forpligtelse på 72 tkr.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Brdr. Tygesen Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**10**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der stillet sikkerhed i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 20.548 tkr. samt investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 86.338 tkr., Der er yderligere stillet sikkerhed med likvide beholdninger 3.253 tkr, for alt mellemværende med realkreditinstitut, der yderligere ligger til sikkerhed for Brødrene Tygesen A/S. Tønder.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der deponeret ejerpantebreve nom. 21.511 tkr. i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 20.548 tkr. samt investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 86.338 tkr., samt skadesløsbrev nom. 9.500 tkr. i investeringsejendomme med en bogført værdi på 45.783 tkr., der yderligere ligger til sikkerhed for Brødrene Tygesen A/S. Tønder.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der stillet sikkerhed med virksomhedspant nom. 5.000 tkr. omfattende simple fordringer, varelager, køretøjer, driftsmateriel og immaterielle rettigheder med en bogført værdi på 692 tkr., der yderligere ligger til sikkerhed for Brødrene Tygesen A/S. Tønder.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der stillet sikkerhed med likvide beholdninger, bogført værdi 3.352 tkr. der yderligere ligger til sikkerhed for Brødrene Tygesen A/S. Tønder.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Brødrene Tygesen Invest ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i klassifikation

Klassifikationen af anden gæld (renteswap-aftaler) er ændret fra kortfristede gældsforpligtelser til langfristede gældsforpligtelser. Sammenligningstal er tilpasset, herunder beregnet kortfristet del af langfristet gæld. Ændringen har ingen virkning på resultat, balancesum eller egenkapital.

Sammenligningstal

Sammenligningstallene er ikke sammenlignelige, idet der i forbindelse med fusionen af Brødrene Tygesen A/S.Tønder pr. 1. juli 2016 ikke er tilpasset sidste års tal.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Ejendomsomkostninger består af udgifter til ejendomsskat, forsikring, el, vand og varme mm. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler, tab på debitorer operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, 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. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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 måles i balancen til dagsværdi efter ÅRL §41, med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Opskrivninger til dagsværdi indregnes direkte på egenkapitalen. Nedskrivninger til dagsværdi indregnes over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Dagsværdi:

Bolig- og strøgudlejningsejendomme i Tønder centrum:

Dagsværdi på bolig- og strøgudlejningsejendomme vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Driftsafkastet vurderes at udgøre ca. 1.366 tkr. samlet set for bolig- og strøgudlejningsejendomme i Tønder, hvilket bygger på den forventede lejeindtægt ud fra nuværende lejekontrakter samt de årlige forventede driftsomkostninger til vedligeholdelse mv.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,50-6,75%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen og ejendommens beliggenhed. Afkastkravet vurderes at svare til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Tønder.

Afskrivningsgrundlaget er dagsværdi med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Indretning af lejede lokaler, andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	30 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0-30 %
Indretning af lejede lokaler.....	10 år	0-30 %

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg 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 eller andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller. Ved beregning af dagsværdi på investeringsejendomme er gjort anvendelse af en discounted cash flow model på baggrund af tilbagediskontering af den fremtidige indtjening. Driftsmidler er opført til dagsværdi på baggrund af indhentede valuarvurderinger, som bygger på en samlet vurdering af maskinparken.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække tilknyttede virksomheders underbalance.

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita. Andre tilgodehavender omfatter indeståender hos Grundejernes Investeringsfond.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter vejede gennemsnitspriser. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

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

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.