



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kolding Åpark 8A, 7. sal
DK-6000 Kolding
CVR-nr. 20 22 26 70

BRØDRENE TYGESEN INVEST APS

STOREGADE 13, 6270 TØNDER

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2017 - 30. JUNI 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 18. december 2018

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.....	7-9
Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018	
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-17
Anvendt regnskabspraksis.....	18-21

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Brødrene Tygesen Invest ApS Storegade 13 6270 Tønder Telefon: +45 23 22 38 91 E-mail: Brdr@tygesen.org CVR-nr.: 27 92 57 90 Stiftet: 30. juni 2004 Hjemsted: Tønder Regnskabsår: 1. juli 2017 - 30. juni 2018
Direktion	Jørn Anton Tygesen Chris Vestergaard Tygesen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding
Pengeinstitut	Danske Bank Strandbygade 2 6700 Esbjerg Nykredit Sdr. Havnegade 1 6000 Kolding
Advokat	Advodan Tønder Vestergade 14 6270 Tønder

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tønder, den 18. december 2018

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 2017 - 30. juni 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 18. december 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Steensbjerre
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31367

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i virksomhedens aktivitet

Aktiviteten drift af detailforretninger med salg af tøj til børn og unge i Tønder er afviklet i løbet af de første måneder af regnskabsåret, hvorfor der skal tages højde herfor sammenholdt med året 2016/17, hvori denne drift indgik fuldt ud.

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 markedsløjen. Ejendommene er derfor værdiansat til en vurderet prissætning baseret på salgspriser på lignende lejligheder i området.

LEDELSESBERETNING

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret 2017/18 drevet en portefølje af investeringsejendomme samt afviklet driften af detailforretninger med salg af tøj til børn og unge i Tønder, herunder solgt ud af varelageret til væsentligt nedsatte priser. Samlet har afviklingen af driften af detailforretninger ikke påvirket resultatet.

Driften af udlejningsejendommene før skat og værdireguleringer er som forventet.

Selskabet har realiseret et overskud for regnskabsåret 2017/18 på 644 tkr. efter skat. Resultatet anses for tilfredsstillende.

Endeligt er resultat påvirket i negativ retning af nedskrivning på investeringsejendomme på 61 tkr.

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

Selskabet har en række afdragsforpligtelser overfor sine finansieringspartnere. Indtjeningen i 2017/18 var ikke tilstrækkelig til at dække afdragsforpligtelserne i fuldt omfang. Selskabet har indgået aftale med finansieringspartnerne om afvikling af restancerne inden til 1. maj 2019.

Selskabet budgetterer med en betydelig indtjeningsfremgang i regnskabsåret 2018/19, hvilket primært skyldes bortfald af en økonomisk belastende renteswap. Den løbende drift forventes at bidrage med et forøget likviditetsoverskud.

Selskabet har sat ejendommene i Randers og Holbæk til salg, det forventes at ejendommene kan afhændes indenfor en kortere tidshorisont. Salgene forventes at bidrage positivt til selskabets likviditet.

Selskabet har indgået langsigtede aftaler med finansieringspartnerne, der sikrer at selskabets afdragsforpligtelser matcher indtjeningen.

Baseret på indtjeningsforventningerne, strategien for salg af ejendomme udenfor Tønder samt på de indgåede aftaler med finansieringspartnerne, vurderes det, at selskabets likviditet er tilstrækkelig til at selskabet kan gennemføre alle planlagte aktiviteter det kommende år.

På kort sigt er den væsentligste usikkerhed knyttet til timingen af salgene af ejendommene i Randers og Holbæk, samt til udlejningsindtægterne, der er budgetteret med et tomt lejemål, men uden yderligere tomgang.

LEDELSESBERETNING

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 2018/19 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.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2017/18 kr.	2016/17 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		5.540.548	7.513
Personaleomkostninger.....	1	-1.242.962	-2.808
Af- og nedskrivninger.....		-49.719	-1.063
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-60.613	-1.309
DRIFTSRESULTAT		4.187.254	2.333
Res. af kapitalandele i datter- og ass. virk.....		-4.590	-407
Andre finansielle indtægter.....	2	71.361	83
Andre finansielle omkostninger.....	3	-3.508.784	-3.408
RESULTAT FØR SKAT		745.241	-1.399
Skat af årets resultat.....	4	-101.732	-137
ÅRETS RESULTAT		643.509	-1.536
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		643.509	-1.536
I ALT		643.509	-1.536

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Grunde og bygninger.....		0	20.548
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		10.110	0
Investeringsjendomme.....		106.461.410	86.339
Materielle anlægsaktiver.....	5	106.471.520	106.887
Kapitalandele i datter virksomheder.....		0	1
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		857.989	866
Finansielle anlægsaktiver.....	6	857.989	867
ANLÆGSAKTIVER.....		107.329.509	107.754
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		0	301
Varebeholdninger.....		0	301
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		196.939	392
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.031.283	979
Andre tilgodehavender.....		0	45
Periodeafgrænsningsposter.....		86.122	161
Tilgodehavender.....		1.314.344	1.577
Likvider.....		3.502.703	3.273
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		4.817.047	5.151
AKTIVER.....		112.146.556	112.905

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Anpartskapital.....		8.576.595	8.577
Reserve for opskrivninger.....		77.837	78
Overført overskud.....		12.339.915	10.714
EGENKAPITAL.....	7	20.994.347	19.369
Hensættelse til udskudt skat.....		1.273.287	894
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.273.287	894
Gæld til realkreditinstitutter.....		72.468.567	74.268
Banklån.....		3.045.613	3.546
Anden gæld.....		6.968.259	7.539
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	82.482.439	85.353
Kortfristet del af langfristet gæld.....	8	3.323.607	3.095
Gæld til pengeinstitutter.....		1.378.309	1.324
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		128.742	178
Anden gæld.....		2.526.077	2.692
Periodeafgrænsningsposter.....		39.748	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		7.396.483	7.289
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		89.878.922	92.642
PASSIVER.....		112.146.556	112.905
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 tkr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 3 (2016/17: 9)			
Løn og gager.....	1.089.525	2.392	
Pensioner.....	74.456	228	
Andre omkostninger til social sikring.....	15.954	27	
Andre personaleomkostninger.....	63.027	161	
	1.242.962	2.808	
Andre finansielle indtægter			2
Tilknyttede virksomheder.....	39.120	53	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	32.241	30	
	71.361	83	
Andre finansielle omkostninger			3
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	3.508.784	3.408	
	3.508.784	3.408	
Skat af årets resultat			4
Regulering af udskudt skat.....	101.732	137	
	101.732	137	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

5

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2017.....	21.188.908	659.332	85.925.581
Overførsel.....	-21.188.908	0	20.547.791
Tilgang.....	0	12.132	102.181
Afgang.....	0	0	-640.000
Kostpris 30. juni 2018.....	0	671.464	105.935.553
Opskrivninger 1. juli 2017.....	99.791	0	0
Overførsel.....	-99.791	0	0
Opskrivninger 30. juni 2018.....	0	0	0
Af- og nedskrivninger 1. juli 2017.....	740.908	659.332	0
Overførsel.....	-740.908	0	0
Årets afskrivninger	0	2.022	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2018.....	0	661.354	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2017.....	0	0	412.167
Årets værdireguleringer.....	0	0	113.690
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2018.....	0	0	525.857
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018.....	0	10.110	106.461.410

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. 4.185 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 6,50-7,00%, 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.

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. 1.486 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 5-6%, 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, historiske priser på solgte lejligheder samt forventede salgspriser.

Værdiansættelsen er fastsat ud fra en m2-pris på mellem 7.000-10.000 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 2017.....	5.851.218	857.989
Tilgang.....	3.411	0
Kostpris 30. juni 2018.....	5.854.629	857.989
Opskrivninger 1. juli 2017.....	-5.850.039	0
Årets opskrivninger.....	-4.590	0
Opskrivninger 30. juni 2018.....	-5.854.629	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018.....	0	857.989

Egenkapital

7

	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2017.....	8.576.595	77.837	10.713.992	19.368.424
Andre reguleringer.....			982.414	982.414
Forslag til årets resultatdisponering.....			643.509	643.509
Egenkapital 30. juni 2018.....	8.576.595	77.837	12.339.915	20.994.347

Langfristede gældsforpligtelser

8

	1/7 2017 gæld i alt	30/6 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	75.144.702	74.264.174	1.795.607	61.846.139
Banklån.....	4.045.613	3.545.613	500.000	1.045.613
Anden gæld.....	9.255.764	7.996.259	1.028.000	3.871.000
	88.446.079	85.806.046	3.323.607	66.762.752

Anden gæld består af markedsværdi på renteswap-aftaler.

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

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

Lesasingkontrakten har en restløbetid på 42 mdr. med en samlet forpligtelse på 55 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 eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

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

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**10**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der stillet sikkerhed i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 106.461 tkr., Der er yderligere stillet sikkerhed med likvide beholdninger 3.503 tkr, for alt mellemværende med realkreditinstitut.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der deponeret ejerpantebreve nom. 21.511 tkr. i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 106.461 tkr., samt skadesløsbrev nom. 9.500 tkr. i investeringsejendomme med en bogført værdi på 46.523 tkr.

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 207 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der stillet sikkerhed med likvide beholdninger, bogført værdi 3.503 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Brødrene Tygesen Invest ApS for 2017/18 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.

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 dattervirksomheder

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger (domicilejendomme primo) 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.

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

Domicilejendomme er i regnskabsåret overgået til investeringsejendomme.

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 %

Fortjeneste eller tab ved salg 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 eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme 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 anskaffessummen 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 salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 markedspostition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

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

Dattervirksomheder 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 dattervirksomheders underbalance.

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

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 nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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

Nettorealiseringsværdien 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatte.

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.

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 nominel værdi.

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

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.