



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 2018 - 30. JUNI 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 9. januar 2020

---

**Chris Vestergaard Tygesen**

**CVR-NR. 27 92 57 90**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7-8
<b>Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019</b>	
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-15
Anvendt regnskabspraksis.....	16-19

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Brødrene Tygesen Invest ApS Storegade 13 6270 Tønder
	CVR-nr.: 27 92 57 90 Stiftet: 30. juni 2004 Hjemsted: Tønder Regnskabsår: 1. juli 2018 - 30. juni 2019
<b>Direktion</b>	Jørn Anton Tygesen Chris Vestergaard Tygesen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Strandbygade 2 6700 Esbjerg
	Nykredit Sdr. Havnegade 1 6000 Kolding
<b>Advokat</b>	Advodan Tønder Vestergade 14 6270 Tønder

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tønder, den 9. januar 2020

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 2018 - 30. juni 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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.

#### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores påtegning skal vi henvise til noten "Usikkerhed ved indregning og måling" hvor ledelsen tilkendegiver usikkerhed ved måling af investeringsejendomme og skatteaktiver. Vi er enige med ledelsen i den regnskabsmæssige behandling af aktiverne, samt med redegørelsen for forudsætningerne herfor.

#### **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 regnskabsbrugere 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.
- 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 9. januar 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Steensbjerg  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31367

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### 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 usikkerhed relateret til vurderingen af afkastkravene til ejendommene og dermed målingen af ejendommene.

Som beskrevet nedenfor, har selskabet i år valgt at nedskrive porteføljen af investeringsejendomme med 16,8 mio. I den forbindelse er opstået et udskudt skatteaktiv, der kan opgøres til 3,6 mio. kr.

Aktivet er ikke indregnet i balancen, da der på nuværende tidspunkt er stor usikkerhed knyttet til vurderingen af selskabets fremtidige driftsindtægter. Usikkerheden skyldes primært, at en stor del af selskabets ejendomsportefølje er sat til salg. Salg af ejendommene vurderes at have afgørende betydning for vurdering af selskabets fremtidige driftsindtægter.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret 2018/19 drevet en portefølje af investeringsejendomme.

Driften af udlejningsejendommene før skat og værdireguleringer er som forventet.

Selskabet har realiseret et underskud for regnskabsåret 2018/19 på 15.872 tkr. efter skat. Resultatet anses for utilfredsstillende.

Resultatet er påvirket i væsentlig negativ retning af nedskrivning på investeringsejendomme på 16.898 tkr. Selskabet har i samarbejde med Nykredit ønsket, at nedbringe porteføljen af ejendomme.

I forbindelse med salgsarbejdet er en række ejendomme sat til salg i en samlet pulje. I forbindelse med salgsarbejdet er der udarbejdet vurderinger af ejendommene.

Principperne for disse vurderinger er anvendt på selskabets øvrige ejendomme, hvilket generelt har medført højere afkastkrav og øgede generelle omkostninger end tidligere anvendt. Hertil kommer tomgang og udskiftning af lejere, hvilket ligeledes har medført reduktion af værdierne.

Pr. statusdagen er selskabets ejendomsportefølje fuldt udlejet, på nær 2 erhvervslejemål. Der arbejdes med flere relevante lejere på disse lejemål.

Selskabet er finansieret gennem Nykredit og Danske Bank. Nykredit stiller realkreditbelåning, renteswap og kassekredit til rådighed for selskabet.

Selskabets drifts- og likviditetsbudgetter viser, at selskabet er i stand til at afvikle realkreditlånene i takt med at disse forfalder til betaling i 2019/20, at selskabet er i stand til at afvikle kreditfaciliteterne i Danske Bank, samt servicere betalingerne til renteswappen.

Det er af væsentlig betydning for selskabets fortsatte drift, at Nykredit opretholder de etablerede kreditfaciliteter og at afviklingen af disse kan ske efter den fastsatte afviklingsplan og gennem ekstraordinær afvikling ved delsalg af ejendomsporteføljen.

Budgetterne er baseret på salg af en del af ejendomsporteføljen. Der er usikkerhed knyttet til denne del af budgettet. Det vurderes dog ikke, at afvigelser vil påvirke likviditeten negativt.

På den ordinære drift, er den væsentligste usikkerhed knyttet til udlejningsindtægterne. Der er budgetteret med 2 tomme lejemål, men uden yderligere tomgang.

## LEDELSESBERETNING

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### **Forventninger til fremtiden**

Det forventes, at selskabet kan generere et overskud for 2019/20 mellem 800 og 1.200 tkr. før værdireguleringer af ejendomme.

Forventningerne er baseret på nuværende aftaler med lejere, samt tomgang i 2 lejemål. Der er i budgetterne forudsat salg af 2 erhvervsjendomme.



**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

	Note	2018/19 kr.	2017/18 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>4.423.472</b>	<b>5.541</b>
Personaleomkostninger.....	1	-895.189	-1.242
Af- og nedskrivninger.....		-32.425	-50
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-16.897.580	-60
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-13.401.722</b>	<b>4.189</b>
Res. af kapitalandele i datter- og ass. virk.....		0	-5
Andre finansielle indtægter.....	2	6.791	71
Andre finansielle omkostninger.....	3	-2.618.232	-3.509
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-16.013.163</b>	<b>746</b>
Skat af årets resultat.....	4	140.766	-102
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-15.872.397</b>	<b>644</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-15.872.397	644
<b>I ALT</b> .....		<b>-15.872.397</b>	<b>644</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		7.684	10
Investeringsjendomme.....		86.673.180	106.462
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>86.680.864</b>	<b>106.472</b>
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		618.419	858
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>618.419</b>	<b>858</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>87.299.283</b>	<b>107.330</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		123.903	197
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		63.690	1.031
Andre tilgodehavender.....		26.731	0
Periodeafgrænsningsposter.....		88.917	86
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>303.241</b>	<b>1.314</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>3.779.255</b>	<b>3.503</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>4.082.496</b>	<b>4.817</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>91.381.779</b>	<b>112.147</b>

## BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Anpartskapital.....		8.576.595	8.577
Reserve for opskrivninger.....		0	78
Overført overskud.....		-3.978.396	12.340
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>7</b>	<b>4.598.199</b>	<b>20.995</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		0	1.273
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>0</b>	<b>1.273</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		69.741.992	72.467
Banklån.....		99.613	3.046
Anden gæld.....		7.704.653	6.968
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>8</b>	<b>77.546.258</b>	<b>82.481</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	8	5.027.686	3.324
Gæld til pengeinstitutter.....		1.870.649	1.379
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		80.950	129
Anden gæld.....		2.215.152	2.526
Periodeafgrænsningsposter.....		42.885	40
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>9.237.322</b>	<b>7.398</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>86.783.580</b>	<b>89.879</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>91.381.779</b>	<b>112.147</b>
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Usikkerhed ved going concern	11		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	12		

## NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 tkr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2017/18: 3)			
Løn og gager.....	800.244	1.090	
Pensioner.....	33.119	74	
Andre omkostninger til social sikring.....	4.707	15	
Andre personaleomkostninger.....	57.119	63	
	<b>895.189</b>	<b>1.242</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	2.515	39	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	4.276	32	
	<b>6.791</b>	<b>71</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	2.618.232	3.509	
	<b>2.618.232</b>	<b>3.509</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Regulering af udskudt skat.....	-140.766	102	
	<b>-140.766</b>	<b>102</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2018.....	27.445	105.935.552	
Tilgang.....	0	369.351	
Afgang.....	0	-3.655.969	
Kostpris 30. juni 2019.....	<b>27.445</b>	<b>102.648.934</b>	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2018.....	17.335	0	
Årets afskrivninger .....	2.426	0	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2019.....	<b>19.761</b>	<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2018.....	0	525.857	
Årets værdireguleringer.....	0	-16.501.611	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2019.....	<b>0</b>	<b>-15.975.754</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019.....</b>	<b>7.684</b>	<b>86.673.180</b>	

## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

5

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. 3.611 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 6,50-7,25%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen 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. 1.178 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 ca. 7,2%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen 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. 800 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 5-5,5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen 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 og realiserede salgspriser.

Værdiansættelsen er fastsat ud fra en m2-pris på mellem 6.500-9.000 kr.

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

## NOTER

	Note
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>
	Lejededesitum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. juli 2018.....	618.419
Kostpris 30. juni 2019.....	618.419
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019.....</b>	<b>618.419</b>

## Egenkapital 7

	Anparts-kapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2018.....	8.576.595	77.837	12.339.915	20.994.347
Andre reguleringer.....			-523.751	-523.751
Overførsel til/fra andre poster.....		-77.837	77.837	
Forslag til resultatdisponering.....			-15.872.397	-15.872.397
<b>Egenkapital 30. juni 2019.....</b>	<b>8.576.595</b>	<b>0</b>	<b>-3.978.396</b>	<b>4.598.199</b>

## Langfristede gældsforpligtelser 8

	30/6 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	71.082.596	1.340.604	58.173.610	74.264.174	1.795.607
Banklån.....	2.823.613	2.724.000	100.000	3.545.613	500.000
Anden gæld.....	8.667.735	963.082	3.852.000	7.996.259	1.028.000
	<b>82.573.944</b>	<b>5.027.686</b>	<b>62.125.610</b>	<b>85.806.046</b>	<b>3.323.607</b>

Anden gæld består af markedsværdi på renteswap-aftaler.

## Eventualposter mv. 9

### Eventualforpligtelser

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

Lesasingkontrakten har en restløbetid på 30 mdr. med en samlet forpligtelse på 39 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.

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****10**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der stillet sikkerhed i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 86.673 tkr., Der er yderligere stillet sikkerhed med likvide beholdninger 2.753 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 86.673 tkr., samt skadesløsbrev nom. 9.500 tkr. i investeringsejendomme med en bogført værdi på 40.980 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 132 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der stillet sikkerhed med likvide beholdninger, bogført værdi 3.779 tkr.

**Usikkerhed ved going concern****11**

Selskabet er finansieret gennem Nykredit og Danske Bank. Nykredit stiller realkreditbelåning, renteswap og kassekredit til rådighed for selskabet.

Selskabets drifts- og likviditetsbudgetter viser, at selskabet er i stand til at afvikle realkreditlånene i takt med at disse forfalder til betaling i 2019/20, at selskabet er i stand til at afvikle kreditfaciliteterne i Danske Bank, samt servicere betalingerne til renteswappen.

Det er af væsentlig betydning for selskabets fortsatte drift, at Nykredit opretholder de etablerede kreditfaciliteter og at afviklingen af disse kan ske efter den fastsatte afviklingsplan og gennem ekstraordinær afvikling ved delsalg af ejendomsporteføljen.

Budgetterne er baseret på salg af en del af ejendomsporteføljen. Der er usikkerhed knyttet til denne del af budgettet. Det vurderes dog ikke, at afvigelser vil påvirke likviditeten negativt.

På den ordinære drift, er den væsentligste usikkerhed knyttet til udlejningsindtægterne. Der er budgetteret med 2 tomme lejemål, men uden yderligere tomgang.

**Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling****12**

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

En stor del af ejendomsporteføljen er beliggende i områder, med en lav omsætning af strøjejendomme, hvilket medfører usikkerhed relateret til vurderingen af afkastkravene til ejendommene og dermed måling af ejendommene.

Som beskrevet nedenfor, har selskabet i år valgt at nedskrive porteføljen af investeringsejendomme med 16,8 mio. I den forbindelse er opstået et udskudt skatteaktiv, der kan opgøres til 3,6 mio. kr.

Aktivet er ikke indregnet i balancen, da der på nuværende tidspunkt er stor usikkerhed knyttet til vurderingen af selskabets fremtidige driftsindtægter. Usikkerheden skyldes primært, at en stor del af selskabets ejendomsportefølje er sat til salg. Salg af ejendommene vurderes at have afgørende betydning for vurdering af selskabets fremtidige driftsindtægter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Brødrene Tygesen Invest ApS for 2018/19 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.

### 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**

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
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 ejendommens 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.

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.

Ved køb af virksomheder inden for koncernen anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket på anskaffelsestidspunktet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

### 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 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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.