



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 2019 - 30. JUNI 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 29. december 2020

---

Chris Vestergaard Tygesen

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

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-7
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	8-9
<b>Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020</b>	
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-17
Anvendt regnskabspraksis.....	18-20

**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 2019 - 30. juni 2020
<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 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tønder, den 29. december 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 2019 - 30. juni 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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.

#### **Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift**

Uden at modificere vores konklusion, skal vi henvise til noten "Usikkerhed ved going concern", hvor ledelsen redegør for usikkerhed for fortsat drift relateret til en uafklaret situation vedrørende afviklingsforpligtelser vedrørende prioritetsgæld.

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

Uden at modificere vores konklusion, skal vi henvise til noten "Usikkerhed ved indregning og måling" hvor ledelsen redegør for usikkerhed vedrørende måling af butiksejendomme i Tønder.

#### **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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### 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.
- 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### 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 29. december 2020

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.

### Usikkerhed ved indregning og måling

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

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

Specifikt ses usikkerhed vedrørende selskabets bedste ejendomme, beliggende Storegade og Vestergade i Tønder. Usikkerheden er relateret til omsætningen på butikslokalerne og skyldes tomgang i 2 butikslokaler, hertil omsætningsbestemt husleje i en situation, hvor coronasituationen medfører stor usikkerhed generelt i detailbranchen.

Ejendommene er indregnet med et afkastkrav fra 6,75% på de bedste ejendomme og til 7,25% på ejendomme med en mindre attraktiv beliggenhed. Henset til omsætteligheden af ejendommene og coronasituationens påvirkning af detailmarkedet, er der usikkerhed knyttet til afkastkravene.

Selskabet kan opgøre et udskudt skatteaktiv på 4.846 tkr. Aktivet er ikke indregnet i balancen, da der på nuværende tidspunkt er stor usikkerhed knyttet til vurderingen af selskabets fremtidige driftsindtægter. Usikkerheden skyldes stort frasalgt af ejendomme, samt tomgang i 2 butiksljemål.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret 2019/20 drevet en portefølje af investeringsejendomme.

Driften af udlejningsejendommene før skat og værdireguleringer er som forventet.

Selskabet har realiseret et underskud for regnskabsåret 2019/20 på 4.114 tkr. efter skat. Resultatet anses for utilfredsstillende.

Resultatet er påvirket i væsentlig negativ retning af tab på solgte ejendomme på 1.105 tkr. samt nedskrivning på investeringsejendomme på 4.088 tkr.

Selskabet har i samarbejde med Nykredit ønsket, at nedbringe porteføljen af ejendomme. Denne strategi er i proces, og der er i regnskabsåret solgt 5 ejendomme for i alt 22.850 tkr.

I forbindelse med det videre salgsarbejde er en række ejendomme solgt i en samlet pulje i november 2020. Disse ejendomme er pr. statusdagen indregnet til denne salgspris, som ligeledes vurderes værende dagsværdien pr. 30. juni 2020. Der vil i forbindelse med salget af disse ejendomme i regnskabsåret 2020/21 påløbe låne- og handelsomkostninger som vil påvirke regnskabsåret 2020/21 negativt hermed.

Pr. statusdagen er selskabets ejendomsportefølje fuldt udlejet, på nær 2 erhvervslejemål. Der arbejdes med flere relevante lejere på disse lejemål. Det er ledelsens klare forventning, at der findes lejere til de 2 erhvervslejemål i løbet af første halvår 2021.

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

Efter fraslæg af ejendommene har selskabet budgetteret med et driftsresultat for 2021 på 1,8 mio. kr. Resultatet er opgjort før renter og før eventuelle værdireguleringer af ejendomsporteføljen.

Driftsresultatet er baseret på nuværende lejekontrakter, der er således ikke budgetteret med yderligere tomgang, ligesom der ikke er budgetteret med yderligere udlejning.

På omkostningssiden er budgetteret med konkrete omkostninger på lejemålene baseret på tidligere år,



## LEDELSESBERETNING

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold (fortsat)**

samt væsentligt reducerede administrations- og lønomkostninger som følge af en mindre ejendomsportefølje.

Selskabets nuværende forpligtelser til ydelser på realkreditlån og renteswaps udgør 3,5 mio. kr. årligt. Beløbet overstiger således driftsindtægterne med 1,7 mio. kr. Selskabets alternativer til afvikling med driftsindtjening er yderligere salg af ejendomme, hvilket ses vanskeligt på kort sigt, henset til den nuværende corona-situation. Forholdet medfører usikkerhed for selskabets fortsatte driftsaktivitet.

Selskabet er i dialog med Nykredit omkring omlægning af lån, således at der skabes balance mellem indtægter og ydelser på lån. Det forventes at denne dialog afsluttes med et positivt resultat i januar 2021, hvorfor selskabet aflægger regnskabet med fortsat drift for øje.

Det anses for en afgørende forudsætning for den fortsatte drift, at selskabet lykkes med at indgå en aftale med Nykredit, hvor indtægter og ydelser er i balance.

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

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

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

	Note	2019/20 kr.	2018/19 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE.....</b>		<b>4.087.900</b>	<b>4.423</b>
Personaleomkostninger.....	1	-961.096	-894
Af- og nedskrivninger.....		-20.842	-32
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-5.192.770	-16.898
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>		<b>-2.086.808</b>	<b>-13.401</b>
Andre finansielle indtægter .....	2	4.830	7
Andre finansielle omkostninger.....	3	-2.133.349	-2.619
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>-4.215.327</b>	<b>-16.013</b>
Skat af årets resultat.....	4	101.090	141
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>		<b>-4.114.237</b>	<b>-15.872</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-4.114.237	-15.872
<b>I ALT.....</b>		<b>-4.114.237</b>	<b>-15.872</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 tkr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		5.258	8
Investeringsjendomme.....		59.192.381	86.674
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>59.197.639</b>	<b>86.682</b>
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		244.383	618
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>244.383</b>	<b>618</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>59.442.022</b>	<b>87.300</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		73.921	123
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		76.117	64
Andre tilgodehavender.....		6.900.000	27
Periodeafgrænsningsposter.....		98.888	89
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>7.148.926</b>	<b>303</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>2.752.703</b>	<b>3.782</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>9.901.629</b>	<b>4.085</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>69.343.651</b>	<b>91.385</b>

## BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 tkr.
Anpartskapital.....		8.576.595	8.577
Overført overskud.....		-7.734.224	-3.979
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>7</b>	<b>842.371</b>	<b>4.598</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		53.513.574	69.740
Banklån.....		0	100
Anden gæld.....		7.219.120	7.705
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>8</b>	<b>60.732.694</b>	<b>77.545</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	8	3.042.050	5.028
Gæld til pengeinstitutter.....		2.928.365	1.875
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		139.462	81
Anden gæld.....		1.634.574	2.215
Periodeafgrænsningsposter.....		24.135	43
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>7.768.586</b>	<b>9.242</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>68.501.280</b>	<b>86.787</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>69.343.651</b>	<b>91.385</b>
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Usikkerhed ved going concern	11		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	12		

## NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 tkr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 3 (2018/19: 2)			
Løn og gager.....	882.288	800	
Pensioner.....	50.304	33	
Andre omkostninger til social sikring.....	3.755	5	
Andre personaleomkostninger.....	24.749	56	
	<b>961.096</b>	<b>894</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	2.740	3	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	2.090	4	
	<b>4.830</b>	<b>7</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	2.133.349	2.619	
	<b>2.133.349</b>	<b>2.619</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Regulering af udskudt skat.....	-101.090	-141	
	<b>-101.090</b>	<b>-141</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2019.....	27.445	102.648.934	
Overførsel.....	0	-2.147.605	
Tilgang.....	0	561.976	
Afgang.....	0	-25.033.944	
<b>Kostpris 30. juni 2020.....</b>	<b>27.445</b>	<b>76.029.361</b>	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2019.....	19.761	0	
Årets afskrivninger.....	2.426	0	
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2020.....</b>	<b>22.187</b>	<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2019.....	0	-15.975.754	
Overførsel.....	0	2.147.605	
Årets værdireguleringer.....	0	-4.087.407	
Værdireguleringer solgte aktiver.....	0	1.078.576	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2020.....</b>	<b>0</b>	<b>-16.836.980</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020.....</b>	<b>5.258</b>	<b>59.192.381</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, et individuelt fastsat afkastningskrav, samt individuelle justeringer i forhold til tomgang mv.

Driftsafkastet vurderes at udgøre ca. 3.063 tkr. samlet set for bolig- og strøgudlejningsejendomme i Tønder, hvilket bygger på den forventede lejeindtægt ud fra nuværende og kommende lejekontrakter samt de årlige forventede driftsomkostninger til vedligeholdelse mv.

Ved beregningen er anvendt et afkast mellem 6,75-7,25%, gns. 6,93%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type og ejendommens beliggenhed. Afkastkravet vurderes at svare til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Tønder.

Boligejendomme i Tønder:

Indregningen af boligejendommene er baseret på underskrevne salgsaftaler på alle ejendomme pr. september 2020. Der vurderes ikke at være ændringer fra statusdagen til salgstidspunktet.

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. 1179 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.

Ejendommene er afhændet i en samlet pulje til et gennemsnitligt driftsafkast mellem 7,5 og 8% hvilket vurderes at være i overensstemmelse med markedsafkastet.

#### Finansielle anlægsaktiver

6

	Lejededpositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. juli 2019.....	618.419
Tilgang.....	1.215
Afgang.....	-375.251
<b>Kostpris 30. juni 2020.....</b>	<b>244.383</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020.....</b>	<b>244.383</b>

#### Egenkapital

7

## NOTER

		2020 kr.	2019 tkr.	Note
	Anpartskapital		Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2019.....	8.576.595	-3.978.397		4.598.198
Andre reguleringer.....		358.410		358.410
Forslag til resultatdisponering.....		-4.114.237		-4.114.237
<b>Egenkapital 30. juni 2020.....</b>	<b>8.576.595</b>	<b>-7.734.224</b>		<b>842.371</b>

### Langfristede gældsforpligtelser

	30/6 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2019 gæld i alt	Kortfristet del primo	8
Gæld til realkreditinstitutter...	55.405.982	1.892.408	58.173.610	71.082.597	1.340.604	
Banklån.....	123.613	123.613	100.000	2.823.613	2.724.000	
Anden gæld.....	8.245.149	1.026.029	3.852.000	8.667.735	963.082	
	<b>63.774.744</b>	<b>3.042.050</b>	<b>62.125.610</b>	<b>82.573.945</b>	<b>5.027.686</b>	

Anden gæld består af markedsværdi på renteswap-aftaler.

### Eventualposter mv.

9

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leasingaftaler med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 16 tkr. Lesasingkontrakten indfries i december 2020 med en restforpligtelse på 46 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 administrationselskab 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 59.192 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. 20.089 tkr. i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 59.192 tkr., samt skadesløsbrev nom. 7.000 tkr. i investeringsejendomme med en bogført værdi på 18.280 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 79 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der stillet sikkerhed med likvide beholdninger, bogført værdi 2.753 tkr.

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

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

Efter fraslag af ejendommene har selskabet budgetteret med et driftsresultat for 2021 på 1,8 mio. kr. Resultatet er opgjort før renter og før eventuelle værdireguleringer af ejendomsporteføljen.

Driftsresultatet er baseret på nuværende lejekontrakter, der er således ikke budgetteret med yderligere tomgang, ligesom der ikke er budgetteret med yderligere udlejning.

På omkostningssiden er budgetteret med konkrete omkostninger på lejemålene baseret på tidligere år, samt væsentligt reducerede administrations- og lønomkostninger som følge af en mindre ejendomsportefølje.

Selskabets nuværende forpligtelser til afvikling af realkredit og renteswaps udgør 3,5 mio. kr. årligt. Beløbet overstiger således driftsindtægterne med 1,7 mio. kr. Selskabets alternativer til afvikling med driftsindtjening er yderligere salg af ejendomme, hvilket ses vanskeligt på kort sigt, henset til den nuværende corona-situation. Forholdet medfører usikkerhed for selskabets fortsatte driftsaktivitet.

Selskabet er i dialog med Nykredit omkring omlægning af lån, således at der skabes balance mellem indtægter og ydelser på lån. Det forventes at denne dialog afsluttes med et positivt resultat i januar 2021, hvorfor selskabet aflægger regnskabet med fortsat drift for øje.

Det anses for en afgørende forudsætning for den fortsatte drift, at selskabet lykkes med at indgå en aftale med Nykredit, hvor indtægter og ydelser er i balance.



## NOTER

## Note

**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 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.

Specifikt ses usikkerhed vedrørende selskabets bedste ejendomme, beliggende Storegade og Vestergade i Tønder. Usikkerheden er relateret til omsætningen på butikslokalerne og skyldes tomgang i 2 butikslokaler, hertil omsætningsbestemt husleje i en situation, hvor coronasituationen medfører stor usikkerhed generelt i detailbranchen.

Ejendommene er indregnet med et afkastkrav fra 6,75% på de bedste ejendomme og til 7,25% på ejendomme med en mindre attraktiv beliggenhed. Henset til omsætteligheden af ejendommene og coronasituationens påvirkning af detailmarkedet, er der usikkerhed knyttet til afkastkravene.

Selskabet kan opgøre et udskudt skatteaktiv på 4.846 tkr. Aktivet er ikke indregnet i balancen, da der på nuværende tidspunkt er stor usikkerhed knyttet til vurderingen af selskabets fremtidige driftsindtægter. Usikkerheden skyldes stort frasalg af ejendomme, samt tomgang i 2 butiksløjemål.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Brødrene Tygesen Invest ApS for 2019/20 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

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, tilskud renoveringsprojekter mv.

### 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.

### 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 salgspris 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 salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

**Finansielle anlægsaktiver**

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

### 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.