



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 2022 - 30. JUNI 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 12. januar 2024

---

Chris Tygesen

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

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse .....	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 Kommune: Tønder Regnskabsår: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
<b>Direktion</b>	Jørn Anton Tygesen Chris Lopdrup Tygesen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Sdr. Havnegade 1 6000 Kolding
<b>Advokat</b>	Advokatfirmaet Karen Marie & Anders C. Hansen ApS Kogade 3 6270 Tønder

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tønder, den 12. januar 2024

Direktion:

---

Jørn Anton Tygesen

---

Chris Lopdrup Tygesen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i Brødrene Tygesen Invest ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Brødrene Tygesen Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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

Vi henviser til årsrapportens note 12, hvor ledelsen tilkendegiver usikkerhed ved indregning og måling af ejendomme og skatteaktiver, samt årsrapportens note 11, hvor ledelsen beskriver forudsætninger for fortsat drift.

#### **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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 12. januar 2024

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 i Tønder centrum.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet ejer en portefølje af investeringsejendomme beliggende i Tønder. Der er primært tale om strøgejendomme beliggende på AAA placeringer, der udlejes til detailforretninger og otte lejelejligheder på 1. og 2. sal samt én ren beboelsesejendom.

Ejerkredsen bag selskabet har i januar 2024 indgået aftale om salg af selskabet til en ekstern investor. Grundlaget for handlen er en værdiansættelse af ejendomsporteføljen på 21 mio. kr. Der er i forbindelse med handlen udarbejdet særskilt værdiansættelse af de enkelte ejendomme i porteføljen.

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. Usikkerheden relaterer sig til afkastkrav grundet lav omsættelighed af denne type ejendomme i Tønder, samt afkastopgørelsen, primært relateret til tomgangsrisiko og omsætningsbestemt husleje. Hertil usikkerhed på markedsudviklingen fra juli 2023 til januar 2024.

Selskabet kan opgøre et udskudt skatteaktiv på 9.410 tkr. Aktivet er delvist bortfaldet efter regnskabsårets udløb, som følge af den nedenfor beskrevne gældseftergivelse ved overdragelse til ny ejer. Den resterende del af skatteaktivet kan i væsentligt omfang alene udnyttes ved salg af ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret 2022/23 drevet en portefølje af investeringsejendomme.

Driften af udlejningsejendommene før skat og værdireguleringer er som forventet.

Selskabet har realiseret et underskud for regnskabsåret 2022/23 på 22.036 tkr. efter skat. Resultatet er påvirket i væsentlig negativ retning af nedskrivning på investeringsejendomme på 21.635 tkr.

Pr. statusdagen er selskabets ejendomsportefølje fuldt udlejet.

Selskabet er solgt til nye ejere i januar 2024. I forbindelse med denne aftale, er der i januar 2024 indgået akkordaftale med Nykredit om delvis nedskrivning af selskabets gæld til Nykredit. Som led i overdragelsen af selskabet til nye ejere, er der blevet tilført ekstra likviditet, ligesom der er indgået finansieringsaftale med Nykredit, således at selskabets finansieringsbehov for det kommende år er sikret.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning indtruffet nedenstående begivenhed af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Selskabet er solgt til nye ejere i januar 2024. I forbindelse med denne aftale, er der i januar 2024 indgået akkordaftale med Nykredit om delvis nedskrivning af selskabets gæld til Nykredit.

Selskabets negative egenkapital er reetableret i regnskabsåret 2023/24 ved eftergivelse af dele af gælden til Nykredit samt indskud af ny kapital.

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

	Note	2022/23 kr.	2021/22 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.368.799</b>	<b>2.150</b>
Personaleomkostninger.....	1	-420.461	-447
Af- og nedskrivninger.....		-1.598	-5
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-21.635.229	-1.472
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-19.688.489</b>	<b>226</b>
Andre finansielle indtægter .....	2	1.234	5
Andre finansielle omkostninger.....	3	-2.354.056	-1.742
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-22.041.311</b>	<b>-1.511</b>
Skat af årets resultat.....	4	4.977	779
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-22.036.334</b>	<b>-732</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-22.036.334	-732
<b>I ALT</b> .....		<b>-22.036.334</b>	<b>-732</b>



## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 tkr.
Investeringsejendomme.....		21.000.000	42.616
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>21.000.000</b>	<b>42.616</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>21.000.000</b>	<b>42.616</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		3.207	23
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	93
Andre tilgodehavender.....	6	255.085	248
Periodeafgrænsningsposter.....		26.961	55
<b>Tilgodehavender.....</b>	<b>7</b>	<b>285.253</b>	<b>419</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>9.594</b>	<b>2.761</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>294.847</b>	<b>3.180</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>21.294.847</b>	<b>45.796</b>

## BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 tkr.
Anpartskapital.....		8.576.595	8.577
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring.....		3.895.817	3.878
Overført overskud.....		-31.413.617	-9.378
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-18.941.205</b>	<b>3.077</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		33.530.321	34.693
Afledte finansielle instrumenter.....		0	2.697
Anden gæld.....		30.123	30
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>8</b>	<b>33.560.444</b>	<b>37.420</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.332.290	794
Gæld til pengeinstitutter.....		3.597.335	2.705
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		37.660	238
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		3.299	10
Afledte finansielle instrumenter.....		0	539
Anden gæld.....		1.705.024	1.000
Periodeafgrænsningsposter.....		0	13
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>6.675.608</b>	<b>5.299</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>40.236.052</b>	<b>42.719</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>21.294.847</b>	<b>45.796</b>
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Forudsætninger for fortsat drift	11		
Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling	12		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Anpartskapital	Dagsværdire- serve for regnskabs- mæssig sikring	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2022.....	8.576.595	3.878.179	-9.377.283	3.077.491
Forslag til resultatdisponering.....			-22.036.334	-22.036.334
<b>Bevæg. dagsværdireserver</b>				
Årets værdiregulering.....		17.638		17.638
<b>Egenkapital 30. juni 2023.....</b>	<b>8.576.595</b>	<b>3.895.817</b>	<b>-31.413.617</b>	<b>-18.941.205</b>

## NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 tkr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	2	
Løn og gager.....	406.707	431	
Pensioner.....	7.659	11	
Andre omkostninger til social sikring.....	6.095	5	
	<b>420.461</b>	<b>447</b>	
 <b>Andre finansielle indtægter</b>			 <b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	4	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	1.234	1	
	<b>1.234</b>	<b>5</b>	
 <b>Andre finansielle omkostninger</b>			 <b>3</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	2.354.056	1.742	
	<b>2.354.056</b>	<b>1.742</b>	
 <b>Skat af årets resultat</b>			 <b>4</b>
Regulering af udskudt skat.....	-4.977	-779	
	<b>-4.977</b>	<b>-779</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>5</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2022.....		49.052.935	
Tilgang.....		18.189	
Kostpris 30. juni 2023.....		<b>49.071.124</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2022.....		-6.435.895	
Årets værdireguleringer.....		-21.635.229	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2023.....		<b>-28.071.124</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....</b>		<b>21.000.000</b>	

## NOTER

### Note

#### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Bolig- og strøgejendomme, Tønder	Boligejendom, Tønder
Dagsværdi 30. juni 2023.....	19.600.000	1.400.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-21.372.641	-262.588

Dagsværdi:

Boligudlejningsejendomme i Tønder centrum:

Dagsværdi på boligejendom 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. 109 tkr. for boligudlejningsejendom 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 på 7,8% 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 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. 2.364 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 9,36-14,07%, gns. 12,06%, 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.

Der henvises dog til noten "Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling", hvori der redegøres for usikkerheden ved indregning og måling af ejendommene.

#### Andre tilgodehavender

6

I Andre tilgodehavender indgår tilgodehavende hos Grundejernes Investeringsfond på kr. 248.067 i 2022-23 samt tkr. 247 i 2021-22.

#### Tilgodehavender med forfald senere end et år

7

Af tilgodehavendet forventes indestående i Grundejernes Investeringsfond at forfalde senere end et år efter årsafslutningstidspunktet, idet beløbet kun kan frigives i forbindelse med visse vedligeholdelser eller forbedringsarbejder på ejendommene.

## NOTER

## Note

**Langfristede gældsforpligtelser**

8

	30/6 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	34.862.611	1.332.290	27.698.341	35.488.902
Afledte finansielle instrumenter.....	0	0	0	3.236.211
Anden gæld.....	30.123	0	0	30.123
	<b>34.892.734</b>	<b>1.332.290</b>	<b>27.698.341</b>	<b>38.755.236</b>

**Eventualposter mv.**

9

**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 21.000 tkr., Der er yderligere stillet sikkerhed med likvide beholdninger 10 tkr, for alt mellemværende med realkreditinstitut.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der deponeret ejerpantebreve nom. 16.431 tkr. i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 21.000 tkr., samt skadesløsbrev nom. 5.000 tkr. i investeringsejendomme med en bogført værdi på 21.000 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 0 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der stillet sikkerhed med likvide beholdninger, bogført værdi 10 tkr.

**Forudsætninger for fortsat drift****11**

Selskabet er solgt til nye ejere i januar 2024. I forbindelse med denne aftale, er der i december 2023 indgået akkordaftale med Nykredit om delvis nedskrivning af selskabets gæld til Nykredit.

Selskabets negative egenkapital er reetableret i regnskabsåret 2023/24 ved eftergivelse af dele af gælden til Nykredit samt indskud af ny kapital.

**Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling****12**

Selskabet ejer en portefølje af investeringsejendomme beliggende i Tønder. Der er primært tale om strøjeendomme beliggende på AAA placeringer, der udlejes til detailforretninger og otte lejelejligheder på 1. og 2. sal samt én ren beboelsesejendom.

Ejerkredsen bag selskabet har i januar 2024 indgået aftale om salg af selskabet til en ekstern investor. Grundlaget for handlen er en værdiansættelse af ejendomsporteføljen på 21 mio. kr. Der er i forbindelse med handlen udarbejdet særskilt værdiansættelse af de enkelte ejendomme i porteføljen.

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. Usikkerheden releaterer sig til afkastkrav grundet lav omsættelighed af denne type ejendomme i Tønder, samt afkastopgørelsen, primært relateret til tomgangsrisiko og omsætningsbestemt husleje. Hertil usikkerhed på markedsudviklingen fra juli 2023 til januar 2024.

Selskabet kan opgøre et udskudt skatteaktiv på 9.410 tkr. Aktivet er delvist bortfaldet efter regnskabsårets udløb, som følge af den nedenfor beskrevne gældseftergivelse ved overdragelse til ny ejer. Den resterende del af skatteaktivet kan i væsentligt omfang alene udnyttes ved salg af ejendomme.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Brødrene Tygesen Invest ApS for 2022/23 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. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv 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 lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat af resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

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

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt 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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt 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.

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.