



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 2021 - 30. JUNI 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 19. december 2022.

---

Chris 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 2021 - 30. juni 2022</b> |       |
| Resultatopgørelse.....                          | 9     |
| Balance.....                                    | 10-11 |
| Egenkapitalopgørelse .....                      | 12    |
| Noter.....                                      | 13-18 |
| Anvendt regnskabspraksis.....                   | 19-21 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Selskabet</b>     | Brødrene Tygesen Invest ApS<br>Storegade 13<br>6270 Tønder   |
|                      | CVR-nr.: 27 92 57 90<br>Stiftet: 30. juni 2004<br>Kommune: Tønder<br>Regnskabsår: 1. juli 2021 - 30. juni 2022 |
| <b>Direktion</b>     | Jørn Anton Tygesen<br>Chris Vestergaard Tygesen  |
| <b>Revision</b>      | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Kolding Åpark 8A, 7. sal<br>6000 Kolding                         |
| <b>Pengeinstitut</b> | Nykredit<br>Sdr. Havnegade 1<br>6000 Kolding   |
| <b>Advokat</b>       | Advodan Tønder<br>Vestergade 14<br>6270 Tønder   |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tønder, den 15. december 2022

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 2021 - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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 udækket finansieringsbehov, samt usikkerhed relateret til overholdelse af budgetter.

#### **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.

#### **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:

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

### 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 15. december 2022

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 ofte lejelejligheder på 1. og 2. sal samt én ren beboelsesejendom.

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 omsætningsbestemt husleje i en situation, hvor der fortsat er stor usikkerhed generelt i detailbranchen.

Ejendommene er indregnet med et afkastkrav fra 6,50% på de bedste ejendomme og til 7,25% på ejendomme med en mindre attraktiv beliggenhed. Henset til omsætteligheden af ejendommene er der usikkerhed knyttet til afkastkravene.

Selskabet kan opgøre et udskudt skatteaktiv på 4.592 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 omsætningsbestemt husleje.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret 2021/22 drevet en portefølje af investeringsejendomme.

Driften af udlejningsejendommene før skat og værdireguleringer er som forventet.

Selskabet har realiseret et underskud for regnskabsåret 2021/22 på 732 tkr. efter skat. Resultatet anses for utilfredsstillende.

Resultatet er påvirket i væsentlig negativ retning af tab på solgte ejendomme på 75 tkr. samt nedskrivning på investeringsejendomme på 1.397 tkr.

Pr. statusdagen er selskabets ejendomsportefølje fuldt udlejet.

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

I juli 2022 er renteswap-aftaler indfriet, hvilket har resulteret i et tab på ca. 690 tkr.

Driftsresultatet for 2022-23 er baseret på nuværende lejekontrakter, der er således ikke budgetteret med yderligere tomgang. Lejekontrakterne er delvist omsætningsbestemte, hvilket kan medføre usikkerhed relateret til coronasituationen og den generelle markedssituation.

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. Vi vil belave os på fortsat opgradering og vedligehold af ejendommene, så værdierne forbliver intakte, hvilket også er sket i indeværende regnskabsår.

Der er budgetteret med et driftsresultat for 2022-23 på 2.072 tkr. Resultatet er opgjort før renter og før eventuelle værdireguleringer af ejendomsporteføljen.

Selskabets forpligtelser til realkreditlån mv. lyder på ca. 2.115 tkr. Hertil har der i forbindelse med indfrielse af renteswap-aftaler været et netto likviditetsbehov på yderligere 1.166 tkr.

Nykredit har bevilget en kassekreditramme på 4.000 tkr., som nedbringes kvartalsvis til 3.550 tkr. pr. ultimo marts 2023, hvor kassekredit-aftalen udløber. Selskabets finansieringsbehov for perioden indtil

## LEDELSESBERETNING

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

marts 2023 viser et behov, der kan holdes inden for denne kassekredit-ramme.

Der er positiv dialog med Nykredit omkring indgåelse af ny finansieringsaftale med virkning fra marts 2023 til brug for likviditetsbehovet i perioden indtil 30. juni 2023. Budgettet for denne periode udviser et kassekreditbehov i størrelsesordenen 3.500-3.900 tkr.

Det er ledelsens forventning, at der indgås aftale med Nykredit omkring tilstrækkelig finansieringsaftale, hvorfor årsrapporten aflægges under forudsætning omkring fortsat drift. Endelig afklaring af selskabets finansieringsbehov forventes indgået i løbet af januar/februar 2023.

Det anses for en afgørende forudsætning for den fortsatte drift, at selskabet lykkedes med at indfri budgetforudsætningerne, samt at der kan opnås den nødvendige driftsfinansiering hos Nykredit.

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

Udover ovennævnte indfrielse af renteswap, er der ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.



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

|   | Note | 2021/22<br>kr.    | 2020/21<br>tkr. |
|---|------|-------------------|-----------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE.....</b>                     |      | <b>2.154.234</b>  | <b>2.198</b>    |
| Personaleomkostninger.....                        | 1    | -452.972          | -675            |
| Af- og nedskrivninger.....                        |      | -4.604            | -26             |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... |      | -1.471.756        | -845            |
| <b>DRIFTSRESULTAT .....</b>                       |      | <b>224.902</b>    | <b>652</b>      |
| Andre finansielle indtægter .....                 | 2    | 4.814             | 4               |
| Andre finansielle omkostninger.....               | 3    | -1.740.992        | -1.882          |
| <b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>                     |      | <b>-1.511.276</b> | <b>-1.226</b>   |
| Skat af årets resultat.....                       | 4    | 779.069           | 315             |
| <b>ÅRETS RESULTAT .....</b>                       |      | <b>-732.207</b>   | <b>-911</b>     |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>            |      |                   |                 |
| Overført resultat.....                            |      | -732.207          | -911            |
| <b>I ALT.....</b>                                 |      | <b>-732.207</b>   | <b>-911</b>     |

## BALANCE 30. JUNI

| AKTIVER  | Note     | 2022<br>kr.       | 2021<br>tkr.  |
|--|----------|-------------------|---------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....     |          | 0                 | 3             |
| Investeringsjendomme.....                        |          | 42.617.039        | 44.998        |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>             | <b>5</b> | <b>42.617.039</b> | <b>45.001</b> |
| Lejededpositum og andre tilgodehavender.....     |          | 246.833           | 246           |
| <b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>            | <b>6</b> | <b>246.833</b>    | <b>246</b>    |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                        |          | <b>42.863.872</b> | <b>45.247</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... |          | 23.366            | 50            |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... |          | 92.934            | 89            |
| Andre tilgodehavender.....                       |          | 0                 | 22            |
| Periodeafgrænsningsposter.....                   |          | 55.489            | 48            |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                      |          | <b>171.789</b>    | <b>209</b>    |
| <b>Likvider.....</b>                             |          | <b>2.760.891</b>  | <b>2.753</b>  |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                    |          | <b>2.932.680</b>  | <b>2.962</b>  |
| <b>AKTIVER.....</b>                              |          | <b>45.796.552</b> | <b>48.209</b> |

## BALANCE 30. JUNI

| PASSIVER  | Note     | 2022<br>kr.       | 2021<br>tkr.  |
|---|----------|-------------------|---------------|
| Anpartskapital.....                               |          | 8.576.595         | 8.577         |
| Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring..... |          | 3.878.179         | 1.116         |
| Overført overskud.....                            |          | -9.377.284        | -8.646        |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                           |          | <b>3.077.490</b>  | <b>1.047</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter.....               |          | 34.694.979        | 36.053        |
| Afledte finansielle instrumenter.....             | 7        | 2.696.842         | 5.809         |
| Anden gæld.....                                   |          | 30.123            | 49            |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>       | <b>8</b> | <b>37.421.944</b> | <b>41.911</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter.....               |          | 793.924           | 582           |
| Gæld til pengeinstitutter.....                    |          | 2.704.297         | 2.345         |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder.....          |          | 237.850           | 122           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....     |          | 9.786             | 144           |
| Afledte finansielle instrumenter.....             | 7        | 539.369           | 968           |
| Anden gæld.....                                   |          | 999.297           | 1.060         |
| Periodeafgrænsningsposter.....                    |          | 12.595            | 30            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>       |          | <b>5.297.118</b>  | <b>5.251</b>  |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>                     |          | <b>42.719.062</b> | <b>47.162</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                              |          | <b>45.796.552</b> | <b>48.209</b> |
| Eventualposter mv.                                | 9        |                   |               |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser             | 10       |                   |               |
| Usikkerhed ved going concern                      | 11       |                   |               |
| Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling  | 12       |                   |               |

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

|                                       | Anpartskapital   | Dagsværdire-<br>serve for<br>regnskabs-<br>mæssig sikring | Overført<br>overskud | I alt            |
|---------------------------------------|------------------|---|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. juli 2021.....         | 8.576.595        | 1.116.025   | -8.645.077           | 1.047.543        |
| Forslag til resultatdisponering.....  |                  |   | -732.207             | -732.207         |
| <b>Bevæg. dagsværdireserver</b>       |                  |   |                      |                  |
| Årets værdiregulering.....            |                  | 2.762.154   |                      | 2.762.154        |
| <b>Egenkapital 30. juni 2022.....</b> | <b>8.576.595</b> | <b>3.878.179</b>  | <b>-9.377.284</b>    | <b>3.077.490</b> |

## NOTER

|  |   |                            | Note     |
|--|---|----------------------------|----------|
| <b>Personaleomkostninger</b>                       |   |                            | <b>1</b> |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit:           | 2   | 2                          |          |
| Løn og gager.....                                  | 431.419                                       | 620                        |          |
| Pensioner.....                                     | 11.604  | 34                         |          |
| Andre omkostninger til social sikring.....         | 5.204   | 13                         |          |
| Andre personaleomkostninger.....                   | 4.745   | 8                          |          |
|  | <b>452.972</b>                                | <b>675</b>                 |          |
| <b>Andre finansielle indtægter</b>                 |   |                            | <b>2</b> |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....   | 3.574   | 3                          |          |
| Finansielle indtægter i øvrigt.....                | 1.240   | 1                          |          |
|  | <b>4.814</b>                                  | <b>4</b>                   |          |
| <b>Andre finansielle omkostninger</b>              |   |                            | <b>3</b> |
| Finansielle omkostninger i øvrigt.....             | 1.740.992                                     | 1.882                      |          |
|  | <b>1.740.992</b>                              | <b>1.882</b>               |          |
| <b>Skat af årets resultat</b>                      |   |                            | <b>4</b> |
| Regulering af udskudt skat.....                    | -779.069                                      | -315                       |          |
|  | <b>-779.069</b>                               | <b>-315</b>                |          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                    |   |                            | <b>5</b> |
|  | Andre anlæg,<br>driftsmateriel og<br>inventar | Investerings-<br>ejendomme |          |
| Kostpris 1. juli 2021.....                         | 27.445  | 50.490.419                 |          |
| Tilgang.....                                       | 0   | 90.504                     |          |
| Afgang.....  | 0   | -1.527.989                 |          |
| Kostpris 30. juni 2022.....                        | <b>27.445</b>                                 | <b>49.052.934</b>          |          |
| Af- og nedskrivninger 1. juli 2021.....            | 24.613  | 0                          |          |
| Årets afskrivninger.....                           | 2.832   | 0                          |          |
| Af- og nedskrivninger 30. juni 2022.....           | <b>27.445</b>                                 | <b>0</b>                   |          |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2021.....  | 0   | -5.492.128                 |          |
| Årets værdireguleringer.....                       | 0   | -1.397.129                 |          |
| Værdireguleringer solgte aktiver.....              | 0   | 453.362                    |          |
| Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2022..... | <b>0</b>                                      | <b>-6.435.895</b>          |          |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....           | <b>0</b>                                      | <b>42.617.039</b>          |          |

## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

5

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

|   | Bolig- og<br>strøgejendomme,<br>Tønder |
|---|--|
| Dagsværdi 30. juni 2022.....                    | 42.617.039                             |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen..... | -1.397.129                             |

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. 2.995 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 6,5-7,25%, gns. 7,03%, 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.

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

**Finansielle anlægsaktiver**

6

|   | Lejededpositum og<br>andre<br>tilgodehavender |
|---|---|
| Kostpris 1. juli 2021.....                      | 245.605                                       |
| Tilgang.....                                    | 1.228   |
| <b>Kostpris 30. juni 2022.....</b>              | <b>246.833</b>                                |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....</b> | <b>246.833</b>                                |

## NOTER

### Note

#### Afledte finansielle instrumenter

7

Sikringsinstrumenterne påvirker balance, resultatopgørelse og egenkapitalopgørelse således:

|  | Renteswaps       |
|--|------------------|
| Dagsværdi 30. juni 2022:                   |                  |
| Forpligtelser.....                         | 3.236.211        |
|  | <b>3.236.211</b> |
| Årets værdiregulering i egenkapitalen..... | 2.762.154        |

#### Langfristede gældsforpligtelser

8

|                                       | 30/6 2022<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år | 30/6 2021<br>gæld i alt |
|---------------------------------------|-------------------------|--------------------|------------------------|-------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter.....   | 35.488.903              | 793.924            | 27.698.341             | 36.635.244              |
| Afledte finansielle instrumenter..... | 3.236.211               | 539.369            | 0                      | 6.777.434               |
| Anden gæld.....                       | 30.123                  | 0                  | 0                      | 48.936                  |
|                                       | <b>38.755.237</b>       | <b>1.333.293</b>   | <b>27.698.341</b>      | <b>43.461.614</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 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 42.617 tkr., Der er yderligere stillet sikkerhed med likvide beholdninger 2.761 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 42.617 tkr., samt skadesløsbrev nom. 5.000 tkr. i investeringsejendomme med en bogført værdi på 42.617 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 23 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der stillet sikkerhed med likvide beholdninger, bogført værdi 2.761 tkr.



**NOTER****Note****Usikkerhed ved going concern****11**

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

I juli 2022 er renteswap-aftaler indfriet, hvilket har resulteret i et tab på ca. 690 tkr.

Driftsresultatet for 2022-23 er baseret på nuværende lejekontrakter, der er således ikke budgetteret med yderligere tomgang. Lejekontrakterne er delvist omsætningsbestemte, hvilket kan medføre usikkerhed relateret til coronasituationen og den generelle markedssituation.

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. Vi vil belave os på fortsat opgradering og vedligehold af ejendommene, så værdierne forbliver intakte, hvilket også er sket i indeværende regnskabsår.

Der er budgetteret med et driftsresultat for 2022-23 på 2.072 tkr. Resultatet er opgjort før renter og før eventuelle værdireguleringer af ejendomsporteføljen.

Selskabets forpligtelser til realkreditlån mv. lyder på ca. 2.115 tkr. Hertil har der i forbindelse med indfrielse af renteswap-aftaler været et netto likviditetsbehov på yderligere 1.166 tkr.

Nykredit har bevilget en kassekreditramme på 4.000 tkr., som nedbringes kvartalsvis til 3.550 tkr. pr. ultimo marts 2023, hvor kassekredit-aftalen udløber. Selskabets finansieringsbehov for perioden indtil marts 2023 viser et behov, der kan holdes inden for denne kassekreditramme.

Der er positiv dialog med Nykredit omkring indgåelse af ny finansieringsaftale med virkning fra marts 2023 til brug for likviditetsbehovet i perioden indtil 30. juni 2023. Budgettet for denne periode udviser et kassekreditbehov i størrelsesordenen 3.500-3.900 tkr.

Det er ledelsens forventning, at der indgås aftale med Nykredit omkring tilstrækkelig finansieringsaftale, hvorfor årsrapporten aflægges under forudsætning omkring fortsat drift. Endelig afklaring af selskabets finansieringsbehov forventes indgået i løbet af januar/februar 2023.

Det anses for en afgørende forudsætning for den fortsatte drift, at selskabet lykkedes med at indfri budgetforudsætningerne, samt at der kan opnås den nødvendige driftsfinansiering hos Nykredit.

## NOTER

## Note

**Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**

12

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

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 omsætningsbestemt husleje i en situation, hvor der fortsat er stor usikkerhed generelt i detailbranchen.

Ejendommene er indregnet med et afkastkrav fra 6,50% på de bedste ejendomme og til 7,25% på ejendomme med en mindre attraktiv beliggenhed. Henset til omsætteligheden af ejendommene er der usikkerhed knyttet til afkastkravene.

Selskabet kan opgøre et udskudt skatteaktiv på 4.592 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 omsætningsbestemt husleje.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Brødrene Tygesen Invest ApS for 2021/22 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 selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realiserbar.

### 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

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 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. 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.

### 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.