

Axel Brøndum Boliger ApS

Falkevej 17, 8800 Viborg

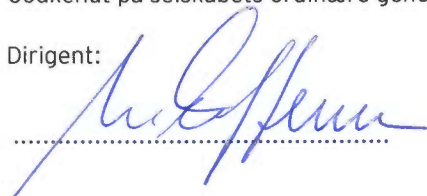
CVR-nr. 33 61 37 17



Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 27. september 2016

Dirigent:



Building a better
working world

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. maj - 30. april	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Axel Brøndum Boliger ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

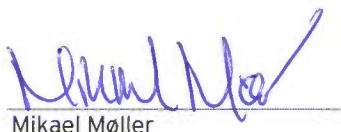
Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Viborg, den 24. august 2016

Direktion:



Mikael Møller

Bestyrelse:


Bente Møller
formand
Mikael Møller
Uffe Steffensen
Poul Brøndum
Flemming Johannsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Axel Brøndum Boliger ApS

Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Axel Brøndum Boliger ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.



Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

Aarhus, den 24. august 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28


Claus Monfeldt
statsaut. revisor


Karsten Gatten Vestergaard
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Axel Brøndum Boliger ApS
Adresse, postnr. by	Falkevej 17, 8800 Viborg
CVR-nr.	33 61 37 17
Hjemstedskommune	Viborg
Regnskabsår	1. maj 2015 - 30. april 2016
Telefon	86 61 36 66
Bestyrelse	Bente Møller (formand) Mikael Møller Uffe Steffensen Poul Brøndum Flemming Johannsen
Direktion	Mikael Møller
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, 8000 Aarhus C
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 27. september 2016



Ledelsesberetning

Beretning

Hovedaktivitet

Koncernens hovedaktivitet er udlejning af boliger til beboelsesformål og i mindre omfang udlejning af erhvervslejemål i egne investeringsejendomme i Viborg, Skive og Aarhus.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er en stigning i koncernens nettoomsætning på 222 t.kr. svarende til en stigning på knapt 1 %. Stigningen dækker over en underliggende stigning i bruttohusleje og en tilsvarende modsat rettet stigning i tomgangsleje i enkelte af selskabets boligejendomme. Der er herudover solgt en lejlighed i året med en fortjeneste på 182 t.kr.

Udlejningen i en af selskabets erhvervsjendomme er fortsat problematisk, hvorfor ejendommens værdi er nedskrevet med 772 t.kr.

Dette regnskabsår er udgifterne til vedligehold faldet med ca. 1,0 mio. kr. på trods af renovering af en af selskabets boligejendomme i Viborg. Dette har medført frigivelse af midler fra Grundejernes Investeringsfond. Desuden er der udført og aktiveret forbedringsarbejder, som har den effekt, at ejendommens værdi påvirkes positivt med 1,6 mio. kr. netto efter modregning af midler fra Grundejernes Investeringsfond.

Samlet set, er ejendommens driftsresultat ca. 1 mio. kr. højere end sidste år, hvilket i høj grad skyldes en væsentlig lavere udgiftsførsel af restværdi i forbindelse med dekomponering.

Der har i år været en negativ nettoudvikling på koncernens finansielle poster med ca. 5,5 mio. kr. i forhold til sidste år, hvilket hovedsageligt kan henføres til kurstab på selskabets værdipapirer og en stigning i prioritetsrenter. Stigning i prioritetsrenter skyldes, at selskabet i løbet af året har optaget en række tillægslån med en samlet hovedstol på 43,5 mio. kr. Provenu efter omkostninger kan opgøres til 42,7 mio. kr. Provenuet er til dels placeret i en kapitalforvaltningsaftale og til dels som indestående i bank.

Der har i samme periode dog kunnet konstateres en positiv udvikling i markedsværdien på koncernens renteswap-kontrakter på 3,1 mio. kr. Skat heraf udgør -689 t.kr. Markedsværdien er herefter negativ pr. 30. april 2016 med 20,5 mio. kr., som er indregnet under anden gæld. Da kontrakterne tjener som sikring i koncernen, påvirker denne udvikling ikke koncernens resultat, men egenkapitalen er reduceret til 6,5 mio. kr. ved årets udgang. Kontrakterne er tegnet som sikring af koncernens prioritetsgæld i form af fast rente, og forventes fastholdt til de udløber.

Det skal derfor bemærkes, at kontraktens værdi vil gå mod nul over kontraktens løbetid, og udgøre nul ved udløb. Det udskudte skatteaktiv er på 4,2 mio. kr. relateret til den negative værdi af renteswap-kontrakterne, og det forventes derfor udnyttet over tid.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er for det kommende regnskabsår 2016/17 igangsat et større renoveringsarbejde i og omkring en boligejendom i Viborg. Det forventes, at der i løbet af regnskabsåret skal investeres ca. 3,7 mio. kr., hvoraf en væsentlig del vil blive finansieret ved frigivelse af midler fra Grundejernes Investeringsfond, hvorefter budgettet for vedligehold og forbedringer ligger på 11,1 mio. kr. mod realiseret 11,5 mio. kr. i det afsluttede regnskabsår.

Pr. 29. juli 2016 er værdien af koncernens swap-kontrakter opgjort til -23,9 mio. kr.

Selskabets værdipapirer kan pr. 22. august 2016 opgøres til 51,8 mio. kr. Dette er inkl. nye investeringer delvis fra provenu på nye lån.



Årsregnskab 1. maj - 30. april

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	Koncern		Moderselskab	
		2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
	Nettoomsætning	24.209	23.987	269	328
	Andre driftsindtægter	250	68	0	0
		<u>24.459</u>	<u>24.055</u>	<u>269</u>	<u>328</u>
	Andre eksterne omkostninger	-9.721	-9.818	-511	-248
1	Personaleomkostninger	-5.063	-5.266	0	0
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-2.825	-1.911	0	0
	Andre driftsomkostninger	-1.977	-2.971	0	0
		<u>-19.586</u>	<u>-19.966</u>	<u>-511</u>	<u>-248</u>
	Resultat før renter m.v.	4.873	4.089	-242	80
	Resultat af kapitalandele i dattervirksomhed	-	-	3.442	3.072
5					
2	Finansielle poster, netto	-3.611	1.829	782	-6.755
	Resultat før skat	1.262	5.918	3.982	-3.603
3	Skat af årets resultat	-398	-1.748	-1.087	403
	Resultat efter skat	864	4.170	2.895	-3.200
	Minoritetsinteresser	-413	-368	0	0
	Årets resultat	451	3.802	2.895	-3.200
	Forslag til resultatdisponering				
	Udbytte for regnskabsåret			1.092	4.431
	Overført resultat			1.803	-7.631
				<u>2.895</u>	<u>-3.200</u>

CW

Årsregnskab 1. maj - 30. april

Balance

Note	t.kr.	Koncern		Morderselskab					
		2016	2015	2016	2015				
		AKTIVER							
		Anlægsaktiver							
		Immaterielle anlægsaktiver							
				Software		0	91	0	0
						0	91	0	0
		Materielle anlægsaktiver							
4		Grunde og bygninger	130.507	128.851	249	249			
		Driftsmateriel og inventar	151	361	0	0			
			130.658	129.212	249	249			
		Finansielle anlægsaktiver							
5		Kapitalandel i dattervirksomhed	-	-	14.477	15.272			
		Anlægsaktiver i alt	130.658	129.303	14.726	15.521			
		Omsætningsaktiver							
		Varebeholdninger	643	547	0	0			
		Tilgodehavender							
		Tilgodehavender ved udlejning	25	76	1	17			
		Indestående i Grundejernes Investe-							
6		ringsfond	6.032	8.198	0	0			
9		Udskudt skatteaktiv	4.229	4.785	4.229	4.785			
		Selskabsskat	193	116	193	116			
		Andre tilgodehavender	2.698	3.054	249	517			
		Tilgodehavender tilknyttede virksom-							
		heder	0	0	0	1.568			
		Periodeafgrænsningsposter	468	530	2	2			
			13.645	16.759	4.674	7.005			
		Værdipapirer	51.576	26.202	43.235	17.495			
		Likvide beholdninger	4.872	4	4.460	0			
		Omsætningsaktiver i alt	70.736	43.512	52.369	24.500			
		AKTIVER I ALT	201.394	172.815	67.095	40.021			



Årsregnskab 1. maj - 30. april

Balance

Note	t.kr.	Koncern		Moterselskab	
		2016	2015	2016	2015
		PASSIVER			
7	Egenkapital				
	Anpartskapital	270	270	270	270
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.853	2.473	1.853	2.473
	Overført resultat	3.265	667	3.265	667
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.092	4.431	1.092	4.431
	Egenkapital i alt	6.480	7.841	6.480	7.841
8	Minoritetsinteresser	1.737	1.833		
	Hensatte forpligtelser				
9	Hensættelse til udskudt skat	7.516	7.184	7.516	7.184
	Vedligeholdelsesforpligtelser	6.032	8.198	0	0
		13.548	15.382	7.516	7.184
	Gældsforpligtelser				
	Langfristede gældsforpligtelser				
10	Prioritetsgæld	142.424	105.094	700	800
11	Markedsværdi af renteswapkontrakter	17.596	20.430	17.596	20.430
	Indskud og forudbetaling fra lejere	6.816	6.839	57	38
		166.836	132.363	18.353	21.268
	Kortfristede gældsforpligtelser				
10	Kortfristet del af langfristet prioritetsgæld	4.569	3.933	100	100
11	Kortfristet markedsværdi af renteswapkontrakter	2.893	3.191	2.893	3.191
	Bankgæld	0	4.007	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.459	893	0	0
	Gæld til dattervirksomhed	0	0	31.290	0
	Periodeafgrænsningsposter	122	134	0	1
	Anden gæld	3.750	3.238	463	436
		12.793	15.396	34.746	3.728
	Gældsforpligtelser i alt	179.629	147.759	53.099	24.996
	PASSIVER I ALT	201.394	172.815	67.095	40.021
12	Leasingforpligtelser				
13	Eventualposter				
14	Anvendt regnskabspraksis				



Årsregnskab 1. maj - 30. april

Noter

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
1 Personaleomkostninger				
Gager og lønninger	4.429	4.611	0	0
Pensioner	599	617	0	0
Andre omkostninger til social sikring	35	38	0	0
	<u>5.063</u>	<u>5.266</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Finansielle poster, netto				
Regulering af renteswapkontrakter	0	0	3.132	0
Øvrige finansielle indtægter	2.008	6.376	1.552	5.444
	<u>2.008</u>	<u>6.376</u>	<u>4.684</u>	<u>5.444</u>
Regulering af renteswapkontrakter	0	0	0	-9.152
Finansielle omkostninger dattervirksomheder	0	0	-657	-68
Øvrige finansielle omkostninger	-5.619	-4.547	-3.245	-2.979
	<u>-3.611</u>	<u>1.829</u>	<u>782</u>	<u>-6.755</u>
3 Skat af årets resultat				
Forventet sambeskatningsbidrag/-godtgørelse	-26	0	-26	0
Regulering af udskudt skat	-372	-1.748	-1.061	403
	<u>-398</u>	<u>-1.748</u>	<u>-1.087</u>	<u>403</u>

Den anførte skat omfatter alene den skat, som skal betales af koncernen, og ikke skat på minoritetsinteressernes andel af resultatet.

4 Grunde og bygninger

Koncernen ejer i alt 38.747 m² opdelt på 480 lejemål, og fordelt med 8 % erhvervslejemål og 92 % boliglejemål. Årets gennemsnitlige udlejningsprocent er 94 %.

Som beskrevet i anvendt regnskabspraksis, måles grunde og bygninger til kostpris med fradrag af afskrivninger og med tillæg af opskrivninger foretaget efter tidligere anvendt regnskabspraksis (indtil regnskabsåret 1996/97). Den anvendte regnskabspraksis - der medfører, at årsregnskabet ikke reflekterer de merværdier, som en værdiansættelse til dagsværdi ville indebære - er valgt, da koncernens primære forretningsgrundlag er udlejning.

Koncernens ejendomme er ved seneste offentlige vurdering (efteråret 2015) vurderet til 159.290 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger i koncernen ville pr. 30. april 2016 have udgjort 114.314 t.kr., såfremt opskrivninger foretaget efter tidligere anvendt regnskabspraksis ikke havde været indregnet i årsregnskabet i overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsens § 9. Der er ingen opskrivninger indregnet i regnskabsmæssig værdi af grunde og bygninger i moderselskabet.



Årsregnskab 1. maj - 30. april

Noter

t.kr.	2015/16	2014/15
5 Kapitalandele i dattervirksomhed		
Indskud i Axel Brøndum Boliger K/S Kostpris 1. maj	20	20
Værdireguleringer 1. maj	15.252	16.926
Årets resultatandel	3.442	3.072
Årets udlodning	-4.237	-4.746
Værdireguleringer 30. april	14.457	15.252
Regnskabsmæssig værdi 30. april	14.477	15.272
Værdireguleringer af kapitalandele i dattervirksomhed	14.457	15.252
Latent skat vedrørende opskrivning af ejendomme	-3.130	-3.305
Akkumulerede eliminerings af overførte underskud	-9.474	-9.474
Nettopskrivning efter den indre værdis metode	1.853	2.473

Hovedtallene for selskabet for regnskabsåret 2015/16:

Navn og hjemsted	Ejerandel	Egen- kapital	Årets resultat	Regn- skabs- mæssig værdi
Axel Brøndum Boliger K/S, Viborg	89,3 %	16.216	3.854	14.477

6 Indestående i Grundejernes Investeringsfond

Tilgodehavendet forfalder efter 1 år eller senere og efter opfyldelse af særlige vedligeholdelsesbestemmelser i lejelovgivningen.



Årsregnskab 1. maj - 30. april

Noter

7 Egenkapital

Bevægelserne i egenkapitalen specificeres således:

t.kr.	Koncern				
	Anparts- kapital	Nettoop- skrivning	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. maj 2015	270	2.473	667	4.431	7.841
Udbetalt udbytte				-4.431	-4.431
Regulering af afledte finansielle in- strumenter, som ligger til sikring, til dagsværdi			3.133		3.133
Skat af årets regulering til dagsværdi af afledte finansielle instrumenter til sikring			-689		-689
Overført af årets resultat			-641	1.092	451
Opløsning af opskrivningshenlæggelse i forbindelse med afgang		-795	795		0
Regulering af udskudt skat på op- skrivning som er ført direkte på egenkapitalen		175			175
Egenkapital 30. april 2016	270	1.853	3.265	1.092	6.480

t.kr.	Morderselskab				
	Anparts- kapital	Nettoop- skrivning ef- ter den in- dre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. maj 2015	270	2.473	667	4.431	7.841
Udbetalt udbytte				-4.431	-4.431
Overført af årets resultat			1.803	1.092	2.895
Opløsning af opskrivning i dattervirk- somheder i forbindelse med afgang		-795	795		0
Regulering af udskudt skat på op- skrivning som er ført direkte på egenkapitalen		175			175
Egenkapital 30. april 2016	270	1.853	3.265	1.092	6.480

t.kr.	2016	2015
Anpartskapital		
Anpartskapitalen er fordelt således:		
A-anparter: 29.010 stk. a 1 kr.	30	30
B-anparter (uden stemmeret): 240.990 stk. a 1 kr.	240	240
	270	270



Årsregnskab 1. maj - 30. april
Noter
8 Minoritetsinteresser

t.kr.	2016	2015
Saldo 1. maj	1.833	2.034
Minoritetsandel af årets resultat	413	368
Minoritetsandel af udlodning	-509	-569
	<u>1.737</u>	<u>1.833</u>

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
9 Udskudt skatteaktiv / udskudt skatteforpligtelse				
Udskudt skatteaktiv, primært vedrørende fremførselsberettigede skattemæssige un- derskud	4.229	4.785	4.229	4.785
Udskudt skatteaktiv	<u>4.229</u>	<u>4.785</u>	<u>4.229</u>	<u>4.785</u>
Latent skat vedrørende ejendomme	3.130	3.305	3.130	3.305
Øvrig udskudt skattepassiv	4.386	3.879	4.386	3.879
Udskudt skatteforpligtelse	<u>7.516</u>	<u>7.184</u>	<u>7.516</u>	<u>7.184</u>
10 Prioritetsgæld				
Prioritetsgæld i alt	<u>146.993</u>	<u>109.027</u>	<u>800</u>	<u>900</u>
der forfalder således:				
Førstkommende regnskabsår	4.569	3.933	100	100
Næstkommende 2-5 regnskabsår	17.393	15.259	398	398
Senere end 5 regnskabsår	125.031	89.835	302	402
	<u>146.993</u>	<u>109.027</u>	<u>800</u>	<u>900</u>



Årsregnskab 1. maj - 30. april

Noter

11 Markedsværdi af renteswapkontrakter

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
Negativ markedsværdi af renteswapkontrakter i alt	20.489	23.621	20.489	23.621
der forfalder således:				
Førstkommende regnskabsår	2.893	3.191	2.893	3.191
Næstkommende 2-5 regnskabsår	10.033	11.071	10.033	11.071
Senere end 5 regnskabsår	7.563	9.359	7.563	9.359
	20.489	23.621	20.489	23.621

Renteswapkontrakterne har udløb således:

t.kr.	Negativ markeds- værdi 30/4 2016
31. marts 2021 *	2.956
30. juni 2021 *	3.283
30. december 2025	5.130
30. december 2034	4.560
30. december 2034	4.560
	20.489

* Kreditor kan forlænge udløb til 2031.

12 Leasingforpligtelser

Koncern

Leasingforpligtelser vedrørende operationel leasing udgør 180 t.kr. (2014/15: 103 t.kr.).



Årsregnskab 1. maj - 30. april

Noter

13 Eventualposter

Moderselskab

I overensstemmelse med gældende regler om hæftelse i kommanditselskaber, hæfter moderselskabet som komplementar i dattervirksomheden Axel Brøndum Boliger K/S, Viborg. Balancesummen i dette selskab udgør pr. 30. april 2016 180.068 t.kr. med en egenkapital på 16.216 t.kr., hensatte forpligtelser på 6.032 t.kr. og gældsforpligtelser på 157.820 t.kr. (pr. 30. april 2015: balancesum på 149.635 t.kr. med en egenkapital på 17.106 t.kr., hensatte forpligtelser på 8.198 t.kr. og gældsforpligtelser på 124.331 t.kr.).

Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet AmaCa Holding ApS og hæfter ubegrænset og solidarisk med moderselskabet for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede selskabers kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af moderselskabets årsregnskab (AmaCa Holding ApS, CVR-nr. 36 96 91 21). Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

14 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Axel Brøndum Boliger ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Axel Brøndum Boliger ApS har frivilligt valgt at aflægge koncernregnskab baseret på bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld samt i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, indregnes beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatet.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Axel Brøndum Boliger ApS samt dattervirksomheden, Axel Brøndum Boliger K/S, Viborg (ejerandel 89,3 %).

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.



Årsregnskab 1. maj - 30. april

Noter

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedens regnskabsposter 100 %. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomhedens resultat og egenkapital reguleres årligt, og indregnes som særskilte poster under resultatopgørelse og balance.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører indtægter ved udlejning af boliglejemål og erhvervslejemål. Nettoomsætningen måles inklusive lejernes bidrag til Grundejernes Investeringsfond og eksklusive moms.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til skatter og afgifter, vedligeholdelse, administration, forsikringer m.v. samt beløb til binding i Grundejernes Investeringsfond.

Udbetalinger fra Grundejernes Investeringsfond indregnes som indtægt direkte under andre eksterne omkostninger, i takt med at de udgifter der danner grundlag for udbetaling afholdes.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. af selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomhed

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af Axel Brøndum Boliger K/S' resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Finansielle poster, netto

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter og udbytte, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, visse låneomkostninger og gebyrer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 bevægelser direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet AmaCa Holding ApS, der som administrationselskab for sambeskatningen afregner alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Årets aktuelle selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag/-godtgørelse mellem de sambeskattede selskaber i forhold til selskabernes skattepligtige indkomster.

Årsregnskab 1. maj - 30. april

Noter

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Software måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives lineært over 3 år.

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. I kostprisen er tillige indregnet opskrivninger foretaget før den nu-gældende årsregnskabslovs ikrafttræden i overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsens § 9.

Udbetalinger fra Grundejernes Investeringsfond, der anvendes til erhvervelse af tilgang på bygninger som indregnes i balancen, indregnes ligeledes i balancen ved reduktion af den tilgang, som berettiger til udbetaling fra Grundejernes Investeringsfond.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af foretagne nedskrivninger og eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af komponenternes forventede brugstider:

Bygningsskal og fundament	200 år
Tag	40 år
Altaner	40 år
Vinduer, vinduespartier, altandøre og indgangspartier	40 år
Flisebelægning og trapper, udvendig	40 år
Køkkener	30 år
Badeværelser	30 år
Faldstammer, rør/radiatorer og kloakering	30 år
Varmeanlæg	30 år
Facadebeklædning	30 år
Garager	25 år
Legepladser	20 år
Varmemålere	10 år
Postkasser og porttelefoner	10 år
Belysning opgange	10 år
Foliering vinduer	10 år
Tekniske installationer og hvidevarer	7-10 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af grunde og bygninger opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger. Eventuelle opskrivningshenlæggelser overføres ved salg til overført resultat.



Årsregnskab 1. maj - 30. april

Noter

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Driftsmateriel og inventar

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Biler og inventar afskrives lineært over en forventet brugstid på 5-10 år. It afskrives lineært over en forventet brugstid på 3 år.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheden måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedens indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheden vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af risiko for tab efter individuel vurdering af tilgodehavenderne.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Børsnoterede værdipapirer, der indregnes under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi på balance-dagen. Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

Egenkapital - Udbytte

Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, der forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Årsregnskab 1. maj - 30. april

Noter

14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat 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. Efter 19. marts 2015 indgår de tilsvarende poster under mellemværende med moderselskabet.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og sattesatser, der var gældende på balancedagen. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i sattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Hensatte forpligtelser

Vedligeholdelsesforpligtelser indregnes i balancen svarende til den andel af huslejeindtægterne, som efter boligreguleringslovens § 18 b skal bindes på en konto i Grundejernes Investeringsfond. Forfaldstiden er tidsbestemt.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu. 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Ved lånekonvertering vurderes, om der er væsentlige forskelle i lånebetingelserne. Hvis dette er tilfældet, indregnes kurstab og eventuelle omkostninger på det hidtidige lån i resultatopgørelsen. Hvis det ikke er tilfældet, indregnes kurstab og omkostninger på det hidtidige lån i den amortiserede kostpris på det nye lån.

Ikke finansielle gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

