



Brøndum Boliger

Axel Brøndum Boliger ApS

Falkevej 17
8800 Viborg

CVR-nr. 33 61 37 17

Årsrapport 2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på virksomhedens ordinære generalforsamling

den 20. sept. 2017

dirigent



Axel Brøndum Boliger ApS
Årsrapport 2016/17
CVR-nr. 33 61 37 17

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Beretning	6
Koncern- og årsregnskab 1. maj – 30. april	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	12

Axel Brøndum Boliger ApS
Årsrapport 2016/17
CVR-nr. 33 61 37 17

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Axel Brøndum Boliger ApS for regnskabsåret 1. maj 2016 – 30. april 2017.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2016 – 30. april 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og modervirksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for koncernens og modervirksomhedens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 23. august 2017
Direktion:

Mikael Møller

Bestyrelse:

Bente Møller
formand

Mikael Møller

Uffe Steffensen

Poul Brøndum

Flemming Johannsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Axel Brøndum Boliger ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Axel Brøndum Boliger ApS for regnskabsåret 1. maj 2016 – 30. april 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som virksomheden, samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af koncernens og virksomhedens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2016 – 30. april 2017 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og virksomhedens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisions-påtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover

- identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og 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 koncernens og virksomhedens 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 koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begebenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og virksomhedens 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 koncernregnskabet og 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 begebenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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 koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 23. august 2017

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 25 57 81 98



Anette Harritz
statsaut. revisor



Michael E. K. Rasmussen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Beretning

Koncernens væsentligste aktiviteter

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

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har sammen med Frank Brøndum stiftet selskabet Brøndums Have ApS med 50% ejerandel til hver part. Brøndums Have ApS vil forventeligt overtage industriejendom på Falkevej 9, Viborg pr. 1. september 2017.

Den aktuelle værdi af koncernens swap-kontrakter er opgjort til -17,0 mio. kr., og koncernens værdipapirer til 54,6 mio. kr.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er en stigning i koncernens nettoomsætning på 722 tkr. svarende til en stigning på knapt 3%. Stigningen dækker over en underliggende stigning i bruttohusleje og et fald i tomgangsleje. Der er ikke købt eller solgt lejligheder i løbet af året.

I dette regnskabsår er udgifterne til vedligehold stabilt sammenholdt med sidste år, hvor der i begge år er afviklet større vedligeholdelses- og forbedringsopgaver 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 2,0 mio. kr. netto efter modregning af midler fra Grundejernes Investeringsfond.

Samlet set er resultatet af den primære drift ca. 1,5 mio. kr. højere end sidste år, hvilket skyldes dels den højere omsætning og lavere eksterne omkostninger samt afskrivninger.

Der har i år været en positiv nettoudvikling på koncernens finansielle poster med ca. 3,1 mio. kr. i forhold til sidste år, hvilket hovedsageligt kan henføres til positiv kursregulering på selskabets værdipapirer.

Der har i samme periode dog kunnet konstateres en stigning i markedsværdien på koncernens renteswap-kontrakter på 2,0 mio. kr. Markedsværdien er herefter negativ pr. 30. april 2017 med 18,5 mio. kr., som er indregnet under anden gæld. Da kontrakterne tjener som sikring i koncernen, påvirker denne udvikling ikke koncernens resultat, men egenkapitalen er steget til 13,1 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 kontrakternes værdi vil gå mod nul over kontraktens løbetid og udgøre nul ved udløb. Det udskudte skatteaktiv på 3,5 mio. kr. er relateret til den negative værdi af renteswap-kontrakterne, og det forventes derfor udnyttet.

Skat af årets resultat er i 2016/17 positivt påvirket med 1,6 mio. kr. vedrørende metodeændring ved beregning af hensættelse til udskudt skat på koncernens ejendomme.



Axel Brøndum Boliger ApS
Årsrapport 2016/17
CVR-nr. 33 61 37 17

Koncern- og årsregnskab 1. maj – 30. april

Resultatopgørelse

tkr.	Note	Koncern		Modervirksomhed	
		2016/17	2015/16	2016/17	2015/16
Nettoomsætning		24.931	24.209	305	269
Andre driftsindtægter		65	250	0	0
Bruttoresultat		24.996	24.459	305	269
Andre eksterne omkostninger		-9.289	-9.721	-234	-511
Personaleomkostninger	2	-5.178	-5.063	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-2.134	-2.825	0	0
Andre driftsomkostninger		-2.059	-1.977	0	0
Resultat af primær drift		6.336	4.873	71	-242
Resultat af kapitalandele i dattervirksomhed		0	0	4.987	3.442
Finansielle poster, netto	3	-499	-3.611	2.209	782
Resultat før skat		5.837	1.262	7.267	3.982
Skat af årets resultat	4	647	-398	201	-1.087
Resultat efter skat		6.484	864	7.468	2.895
Minoritetsinteresser		-598	-413	0	0
Årets resultat		5.886	451	7.468	2.895
Forslag til resultatdisponering					
Forslag til udbytte for regnskabsåret				5.718	1.092
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode				0	0
Overført overskud				1.750	1.803
				7.468	2.895



Axel Brøndum Boliger ApS
Årsrapport 2016/17
CVR-nr. 33 61 37 17

Koncern- og årsregnskab 1. maj – 30. april

Balance

tkr.	Note	Koncern		Modervirksomhed	
		2016/17	2015/16	2016/17	2015/16
AKTIVER					
Anlægsaktiver					
Materielle anlægsaktiver					
Grunde og bygninger	5	132.545	130.507	249	249
Driftsmateriel og inventar		153	151	0	0
		<u>132.698</u>	<u>130.658</u>	<u>249</u>	<u>249</u>
Finansielle anlægsaktiver					
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	0	0	12.947	14.477
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>12.947</u>	<u>14.477</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>132.698</u>	<u>130.658</u>	<u>13.196</u>	<u>14.726</u>
Omsætningsaktiver					
Varebeholdninger					
Varebeholdninger		519	643	0	0
		<u>519</u>	<u>643</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender					
Tilgodehavender ved udlejning		132	25	4	1
Indestående i Grundejernes Investe- ringsfond	7	3.840	6.032	0	0
Udskudt skatteaktiv	8	3.250	4.229	3.250	4.229
Selskabsskat		188	193	187	193
Andre tilgodehavender		3.140	2.698	588	249
Periodeafgrænsningsposter		440	468	2	2
		<u>10.990</u>	<u>13.645</u>	<u>4.031</u>	<u>4.674</u>
Værdipapirer		<u>55.047</u>	<u>51.576</u>	<u>46.585</u>	<u>43.235</u>
Likvide beholdninger		<u>48</u>	<u>4.872</u>	<u>40</u>	<u>4.460</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>66.604</u>	<u>70.736</u>	<u>50.656</u>	<u>52.369</u>
AKTIVER I ALT		<u>199.302</u>	<u>201.394</u>	<u>63.852</u>	<u>67.095</u>



Koncern- og årsregnskab 1. maj – 30. april

Balance

tkr.	Note	Koncern		Modervirksomhed	
		2016/17	2015/16	2016/17	2015/16
PASSIVER					
Egenkapital					
Anpartskapital	9	270	270	270	270
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		609	1.853	609	1.853
Overført resultat		6.545	3.265	6.545	3.265
Forslag til udbytte for regnskabsåret		5.718	1.092	5.718	1.092
Anpartshaverne i Axel Brøndum Boliger ApS' andel af egenkapitalen		13.142	6.480	13.142	6.480
Minoritetsinteresser		1.553	1.737	0	0
Egenkapital i alt		14.695	8.217	13.142	6.480
Hensatte forpligtelser					
Hensættelser til udskudt skat	8	5.969	7.516	5.969	7.516
Vedligeholdelsesforpligtelser		3.840	6.032	0	0
Hensatte forpligtelser i alt		9.809	13.548	5.969	7.516
Gældsforpligtelser					
Langfristede gældsforpligtelser					
Prioritetsgæld	10	137.751	142.424	600	700
Markedsværdi af renteswapkontrakter	11	18.459	17.596	18.459	17.596
Indskud og forudbetaling fra lejere		7.162	6.816	41	57
		163.372	166.836	19.100	18.353
Kortfristede gældsforpligtelser					
Kortfristet del af langfristet prioritetsgæld	10	4.651	4.569	100	100
Kortfristet markedsværdi af renteswapkontrakter	11	0	2.893	0	2.893
Bankgæld		1.668	0	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		622	1.459	0	0
Gæld til dattervirksomhed		0	0	25.124	31.290
Periodeafgrænsningsposter		122	122	0	0
Anden gæld		4.363	3.750	417	463
		11.426	12.793	25.641	34.746
Gældsforpligtelser i alt		174.798	179.629	44.741	53.099
PASSIVER I ALT		199.302	201.394	63.852	67.095



Axel Brøndum Boliger ApS
 Årsrapport 2016/17
 CVR-nr. 33 61 37 17

Koncern- og årsregnskab 1. maj – 30. april

Egenkapitalopgørelse

tkr.	Koncern						
	Anparts- kapital	Nettoop- skriv- ning	Overført resultat	Fore- slået ud- bytte	I alt	Minori- tetsinte- resser	Egenka- pital i alt
Egenkapital							
1. maj 2016	270	1.853	3.265	1.092	6.480	1.737	8.217
Udloddet udbytte	0	0	0	-1.092	-1.092	0	-1.092
Regulering af af- ledte finansielle instrumenter, som ligger til sikring, til dags- værdi	0	0	2.029	0	2.029	0	2.029
Skat af årets regu- lering til dags- værdi af afledte finansielle in- strumenter til sikring	0	0	-447	0	-447	0	-447
Overført af årets resultat	0	0	168	5.718	5.886	598	6.484
Minoritetsandel af udlodning i Axel Brøndum Boliger K/S	0	0	0	0	0	-782	-782
Opløsning af op- skrivningsshen- læggelse i for- bindelse med afgang	0	-967	967	0	0	0	0
Opløsning af op- skrivningsshen- læggelse i for- bindelse med afskrivning	0	-563	563	0	0	0	0
Regulering af ud- skudt skat på opskrivning som er ført di- rekte på egen- kapitalen	0	337	0	0	337	0	337
Regulering tidli- gere år udskudt skat på opskriv- ning	0	-51	0	0	-51	0	-51
Egenkapital							
30. april 2017	270	609	6.545	5.718	13.142	1.553	14.695



Axel Brøndum Boliger ApS
Årsrapport 2016/17
CVR-nr. 33 61 37 17

Koncern- og årsregnskab 1. maj – 30. april

Egenkapitalopgørelse

tkr.	Morderselskab				
	Anparts- kapital	Nettop- skrivning efter den indre vær- dis me- tode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. maj 2016	270	1.853	3.265	1.092	6.480
Udloddet udbytte	0	0	0	-1.092	-1.092
Overført af årets resultat	0	0	1.750	5.718	7.468
Opløsning af opskrivning i dat- tervirksomheder i forbin- delse med afgang	0	-967	967	0	0
Opløsning af opskrivning i dat- tervirksomheder i forbin- delse med afskrivning	0	-563	563	0	0
Regulering af udskudt skat på opskrivning som er ført di- rekte på egenkapitalen	0	337	0	0	337
Regulering tidligere år udskudt skat på opskrivning	0	-51	0	0	-51
Egenkapital 30. april 2017	<u>270</u>	<u>609</u>	<u>6.545</u>	<u>5.718</u>	<u>13.142</u>

Koncern- og årsregnskab 1. maj – 30. april

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Axel Brøndum Boliger ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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

Koncernen og virksomheden har med virkning fra 1. maj 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette har givet følgende ændringer til indregning og måling:

- Fremover skal restværdien på immaterielle og materielle aktiver revurderes løbende. I overensstemmelse med overgangsreglerne til loven foretages en eventuel regulering af restværdier med fremadrettet virkning som et regnskabsmæssigt skøn uden tilpasning af sammenligningstal og uden effekt på egenkapitalen.
- Reserven "Nettoopskrivning"/"Nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen reduceres med afskrivninger på opskrivninger på ejendomme i dattervirksomhed, og overføres direkte til egenkapitalens frie reserver i dattervirksomheden. Reguleringen foretages tilbage til og med regnskabsåret 1996/97, som er det første regnskabsår, hvor der er foretaget afskrivning på ejendomme i dattervirksomhed.

Ændringerne har ikke nogen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016/17 eller for sammenligningstallene. Sidstnævnte ændring har den konsekvens, at der overføres 0,6 mio. kr. fra reserven "Nettoopskrivning"/"Nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen til egenkapitalens frie reserver.

Virksomheden har ændret metode for indregning af udskudt skat på ejendomme. Ændringen påvirker koncernens og virksomhedens resultat efter skat og egenkapitalen pr. 30. april 2017 positivt med 1,6 mio. kr.

Årsregnskabet er i øvrigt 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.

Koncern- og årsregnskab 1. maj – 30. april

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer 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.

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.

Resultatopgørelse

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 mv. samt beløb til binding i Grundejernes Investeringsfond.

Koncern- og årsregnskab 1. maj – 30. april

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 mv. 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 mv.

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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

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



Koncern- og årsregnskab 1. maj – 30. april

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. I kostprisen er tillige indregnet opskrivninger foretaget efter tidligere regnskabspraksis og overgangsbestemmelser i årsregnskabsloven.

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
Øvrige bygningsbestanddele	10-40 år
Tekniske installationer og hvidevarer	7-10 år

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af grunde og bygninger opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsmkostninger.

Eventuelle opskrivningshenlæggelser overføres ved salg, afgang og afskrivninger til overført resultat (frie reserver) under egenkapitalen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheden måles efter den indre værdis metode til den forholds-mæssige 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 anskaffelsværdien.

Koncern- og årsregnskab 1. maj – 30. april

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien 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 balancedagen. 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.

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.

Koncern- og årsregnskab 1. maj – 30. april

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Selskabs-skat".

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 skattesatser, der var gældende på balancedagen. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, 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 Grundejerens 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.



Koncern- og årsregnskab 1. maj – 30. april

Noter

tkr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2016/17	2015/16	2016/17	2015/16
2 Personalemkostninger				
Gager og lønninger	4.527	4.429	0	0
Pensioner	614	599	0	0
Andre omkostninger til social sikring	37	35	0	0
	<u>5.178</u>	<u>5.063</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>10,8</u>	<u>10,4</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Finansielle poster, netto				
Regulering af renteswapkontrakter	0	0	2.030	3.132
Øvrige finansielle indtægter	4.261	2.008	3.712	1.552
	<u>4.261</u>	<u>2.008</u>	<u>5.742</u>	<u>4.684</u>
Finansielle omkostninger dattervirksomheder	0	0	-704	-657
Øvrige finansielle omkostninger	-4.760	-5.619	-2.829	-3.245
	<u>-499</u>	<u>-3.611</u>	<u>2.209</u>	<u>782</u>
4 Skat af årets resultat				
Forventet sambeskatningsbidrag/-godtgørelse	-27	-26	-27	-26
Regulering tidligere år	-48	0	-48	0
Årets regulering af udskudt skat	728	-372	282	-1.061
Regulering tidligere år af udskudt skat	-6	0	-6	0
	<u>647</u>	<u>-398</u>	<u>201</u>	<u>-1.087</u>

5 Grunde og bygninger

Koncernen ejer i alt 38.747 m² opdelt på 481 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 tkr.



Axel Brøndum Boliger ApS
Årsrapport 2016/17
CVR-nr. 33 61 37 17

Koncern- og årsregnskab 1. maj – 30. april

Noter

tkr.	2016/17	2015/16
6 Finansielle anlægsaktiver		
Kapitalandele i dattervirksomheder		
Indskud i Axel Brøndum Boliger K/S		
Kostpris 1. maj 2016	20	20
Tilgange	0	0
Afgange	0	0
Kostpris 30. april 2017	20	20
Værdireguleringer 1. maj 2016	14.457	15.252
Årets resultatandel	4.987	3.442
Årets udlodning	-6.517	-4.237
Værdireguleringer 30. april 2017	12.927	14.457
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017	12.947	14.477
Værdireguleringer af kapitalandele i dattervirksomhed	12.927	14.457
Latent skat vedrørende opskrivning af ejendomme	-2.844	-3.130
Akkumulerede eliminerings af overførte underskud	-9.474	-9.474
Nettoppskrivning efter den indre værdis metode	609	1.853

Hovedtallene for selskabet for regnskabsåret 2015/16:

Navn/retsform	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi
Axel Brøndum Boliger K/S	Viborg	89,3%	14.502	5.585	12.947

7 Indestående i Grundejernes Investeringsfond

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

Koncern- og årsregnskab 1. maj – 30. april

Noter

tkr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2016/17	2015/16	2016/17	2015/16
8 Udskudt skat				
Udskudt skatteaktiv, primært vedrørende fremførselsberettigede skattemæssige underskud	3.250	4.229	3.250	4.229
Udskudt skatteaktiv	3.250	4.229	3.250	4.229
Udskudt skattepassiv vedrørende opskrivning, ejendomme	2.844	3.130	2.844	3.130
Øvrig udskudt skattepassiv	3.125	4.386	3.125	4.386
Udskudt skatteforpligtelse	5.969	7.516	5.969	7.516

tkr.	2016/17	2015/16
9 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

Der er i årets løb ikke tegnet nye kapitalandele.

Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

tkr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2016/17	2015/16	2016/17	2015/16
10 Prioritetsgæld				
Prioritetsgæld i alt	142.402	146.993	700	800
der forfalder således:				
0-1 år	4.651	4.569	100	100
1-5 år	19.572	17.393	400	398
>5 år	118.179	125.031	200	302
	142.402	146.993	700	800

Koncern- og årsregnskab 1. maj – 30. april

Noter

tkr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2016/17	2015/16	2016/17	2015/16
11 Markedsværdi af renteswapkontrakter				
Negativ markedsværdi af renteswapkontrakter i alt	18.459	20.489	18.459	20.489
der forfalder således:				
0-1 år	0	2.893	0	2.893
1-5 år	5.613	10.033	5.613	10.033
>5 år	12.846	7.563	12.846	7.563
	18.459	20.489	18.459	20.489

Renteswapkontrakterne har udløb således:

	Negativ markeds- værdi 30/4 2016
31. marts 2021 *	2.659
30. juni 2021 *	2.954
30. december 2025	4.602
30. december 2034	4.122
30. december 2034	4.122
	18.459

*) Kreditor kan forlænge udløb til 2031.

12 Leasingforpligtelser

Koncern

Leasingforpligtelser vedrørende operationel leasing udgør 182 tkr. (2015/16: 180 tkr.).



Axel Brøndum Boliger ApS
Årsrapport 2016/17
CVR-nr. 33 61 37 17

Koncern- og årsregnskab 1. maj – 30. april

Noter

13 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

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 2017 173.513 tkr. med en egenkapital på 14.502 tkr., hensatte forpligtelser på 3.840 tkr. og gældsforpligtelser på 155.170 tkr. (pr. 30. april 2016: balancesum på 180.068 tkr. med en egenkapital på 16.216 tkr., hensatte forpligtelser på 6.032 tkr. og gældsforpligtelser på 157.820 tkr.).

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 mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der pant i koncernens ejendomme, med en regnskabsmæssig værdi på 132.545 tkr. pr. 30. april 2017.