

Axel Brøndum Boliger ApS

Falkevej 17
8800 Viborg

CVR-nr. 33 61 37 17

Årsrapport 2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på virksomhedens ordinære generalforsamling

den 28. september 20 18

dirigent



Indhold

Ledelsespåtegning	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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Axel Brøndum Boliger ApS for regnskabsåret 1. maj 2017 – 30. april 2018.

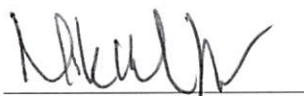
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2017 – 30. april 2018.

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 6. september 2018
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 2017 – 30. april 2018, 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 2018 samt af resultatet af koncernens og virksomhedens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2017 – 30. april 2018 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.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 begivenheder 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 begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.
- 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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 6. september 2018

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 25 57 81 98

Anette Harritz
statsaut. revisor
MNE-nr. 9368

Michael E. K. Rasmussen
statsaut. revisor
MNE-nr. 41364

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er en stigning i koncernens nettoomsætning på 420 tkr. svarende til en stigning på ca. 1,7%. Stigningen dækker over en underliggende stigning i bruttohusleje. Der er ikke købt eller solgt lejligheder i løbet af året.

I dette regnskabsår er udgifterne til vedligehold faldet i forhold til sidste år, da der i dette år ikke er afviklet større vedligeholdelses- og forbedringsopgaver i Viborg. Af samme grund er der frigivet langt færre midler fra Grundejernes Investeringsfond. Der er udført og aktiveret forbedringsarbejder, som har den effekt, at ejendommens værdi påvirkes positivt med 1,1 mio. kr. netto efter modregning af midler fra Grundejernes Investeringsfond. Samlet set er resultatet af den primære drift på niveau med sidste år. Der har i år været en negativ nettoudvikling på koncernens finansielle poster med ca. 4,3 mio. i forhold til sidste år, hvilket hovedsageligt kan henføres til negativ kursregulering på selskabets værdipapirer.

Der har i samme periode kunnet konstateres en stigning i markedsværdien på koncernens renteswap kontrakter på 2,5 mio. kr. Markedsværdien er herefter negativ pr. 30. april 2018 med 15,9 mio. kr., som er indregnet under anden gæld. Da kontrakterne tjener som sikring i koncernen, påvirker denne udvikling ikke koncernens resultat. Egenkapitalen er efter udlodning faldet til 11,1 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 kontraktens værdi vil gå mod nul over kontraktens løbetid og udgøre nul ved udløb.

Det udskudte skatteaktiv på 2,7 mio. kr. er relateret til den negative værdi af renteswap-kontrakterne, og det forventes derfor udnyttet over tid.

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

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Pr. 31. juli 2018 er værdien af koncernens swapkontrakter opgjort til 15,9 mio. kr., og selskabets værdipapirer kan pr. 22. august 2018 opgøres til 46,1 mio. kr.

Koncern- og årsregnskab 1. maj – 30. april

Resultatopgørelse

tkr.	Note	Koncern		Modervirksomhed	
		2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
Nettoomsætning		25.351	24.931	230	305
Andre driftsindtægter		83	65	0	0
Bruttoresultat		25.434	24.996	230	305
Andre eksterne omkostninger		-10.200	-9.289	-918	-234
Personaleomkostninger	2	-5.311	-5.178	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-2.280	-2.134	0	0
Andre driftsomkostninger		-1.775	-2.059	0	0
Resultat af primær drift		5.868	6.336	-688	71
Resultat af kapitalandele i dattervirksomhed		0	0	4.480	4.987
Resultat af kapitalandele i associeret virksomhed		-77	0	-77	0
Finansielle poster, netto	3	-4.767	-499	-709	2.209
Resultat før skat		1.024	5.837	3.006	7.267
Skat af årets resultat	4	-387	647	-941	201
Resultat efter skat		637	6.484	2.065	7.468
Minoritetsinteresser		-538	-598	0	0
Årets resultat		99	5.886	2.065	7.468

Forslag til resultatdisponering

Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.012	5.718
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0
Overført overskud		53	1.750
		2.065	7.468

Koncern- og årsregnskab 1. maj – 30. april

Balance

tkr.	Note	Koncern		Modervirksomhed	
		2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
AKTIVER					
Anlægsaktiver					
Materielle anlægsaktiver					
Grunde og bygninger	5	133.617	132.545	249	249
Driftsmateriel og inventar		180	153	0	0
		<u>133.797</u>	<u>132.698</u>	<u>249</u>	<u>249</u>
Finansielle anlægsaktiver					
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	0	0	11.879	12.947
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	0	0	0	0
Tilgodehavende hos associerede virksomheder		1.898	0	1.898	0
		<u>1.898</u>	<u>0</u>	<u>13.777</u>	<u>12.947</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>135.695</u>	<u>132.698</u>	<u>14.026</u>	<u>13.196</u>
Omsætningsaktiver					
Varebeholdninger					
Varebeholdninger		374	519	0	0
Tilgodehavender					
Tilgodehavender ved udlejning		129	132	0	4
Indestående i Grundejernes Investeringsfond	8	1.531	3.840	0	0
Udskudt skatteaktiv	9	2.743	3.250	2.743	3.250
Selskabsskat		128	188	128	187
Tilgodehavende hos associerede virksomheder		472	526	472	526
Andre tilgodehavender		56	2.614	0	62
Periodeafgrænsningsposter		435	440	2	2
		<u>5.494</u>	<u>10.990</u>	<u>3.345</u>	<u>4.031</u>
Værdipapirer		<u>45.979</u>	<u>55.047</u>	<u>18.349</u>	<u>46.585</u>
Likvide beholdninger		<u>172</u>	<u>48</u>	<u>31</u>	<u>40</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>52.019</u>	<u>66.604</u>	<u>21.725</u>	<u>50.656</u>
AKTIVER I ALT		<u>187.714</u>	<u>199.302</u>	<u>35.751</u>	<u>63.852</u>

Koncern- og årsregnskab 1. maj – 30. april

Balance

tkr.	Note	Koncern		Modervirksomhed	
		2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
PASSIVER					
Egenkapital					
Anpartskapital	10	270	270	270	270
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	609	0	609
Overført resultat		7.442	6.545	7.442	6.545
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.012	5.718	2.012	5.718
Anpartshaverne i Axel Brøndum Boliger ApS' andel af egenkapitalen		9.724	13.142	9.724	13.142
Minoritetsinteresser		1.422	1.553	0	0
Egenkapital i alt		11.146	14.695	9.724	13.142
Hensatte forpligtelser					
Hensættelser til udskudt skat	9	6.146	5.969	6.146	5.969
Vedligeholdelsesforpligtelser		1.531	3.840	0	0
Hensatte forpligtelser i alt		7.677	9.809	6.146	5.969
Gældsforpligtelser					
Langfristede gældsforpligtelser					
Prioritetsgæld	11	133.044	137.751	500	600
Markedsværdi af renteswapkontrakter	12	15.940	18.459	15.940	18.459
Indskud og forudbetaling fra lejere		7.396	7.162	21	41
		156.380	163.372	16.461	19.100
Kortfristede gældsforpligtelser					
Kortfristet del af langfristet prioritetsgæld	11	4.700	4.651	100	100
Bankgæld		2.752	1.668	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		702	622	0	0
Gæld til dattervirksomhed		0	0	2.921	25.124
Periodeafgrænsningsposter		131	122	0	0
Anden gæld		4.226	4.363	399	417
		12.511	11.426	3.420	25.641
Gældsforpligtelser i alt		168.891	174.798	19.881	44.741
PASSIVER I ALT		187.714	199.302	35.751	63.852

Koncern- og årsregnskab 1. maj – 30. april

Egenkapitalopgørelse

tkr.	Koncern						Egenkapital i alt
	Anparts-kapital	Nettoop-skriv-ning	Overført resultat	Fore-slået ud-bytte	I alt	Minori-tetsinte-resser	
Egenkapital							
1. maj 2017	270	609	6.545	5.718	13.142	1.553	14.695
Udloddet udbytte	0	0	0	-5.718	-5.718	0	-5.718
Regulering af af-ledte finansielle instrumenter, som ligger til sikring, til dags-værdi	0	0	2.520	0	2.520	0	2.520
Skat af årets regu-lering til dags-værdi af afledte finansielle in-strumenter til sikring	0	0	-554	0	-554	0	-554
Overført af årets resultat	0	0	-1.913	2.012	99	538	637
Minoritetsandel af udlodning i Axel Brøndum Boliger K/S	0	0	0	0	0	-669	-669
Opløsning af op-skrivningshen-læggelse i for-bindelse med afgang efter skat	0	-844	844	0	0	0	0
Regulering af ud-skudt skat på opskrivning som er ført di-rette på egen-kapitalen	0	235	0	0	235	0	235
Egenkapital							
30. april 2018	270	0	7.442	2.012	9.724	1.422	11.146

Koncern- og årsregnskab 1. maj – 30. april

Egenkapitalopgørelse

tkr.	Morderselskab				
	Anparts- kapital	Nettoop- skrivning efter den indre vær- dis me- tode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. maj 2017	270	609	6.545	5.718	13.142
Udloddet udbytte	0	0	0	-5.718	-5.718
Overført af årets resultat	0	0	53	2.012	2.065
Opløsning af opskrivning i dat- tervirksomheder i forbin- delse med afgang efter skat	0	-844	844	0	0
Regulering af udskudt skat på opskrivning som er ført di- rekte på egenkapitalen		235	0	0	235
Egenkapital 30. april 2018	270	0	7.442	2.012	9.724

Koncern- og årsregnskab 1. maj – 30. april

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Axel Brøndum Boliger ApS for 2017/18 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.

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.

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.

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.

Koncern- og årsregnskab 1. maj – 30. april

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til skatter og afgifter, vedligeholdelse, administration, forsikringer mv. 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 mv. af selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomhed og associeret virksomhed

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

I modervirksomhedens og i koncernens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af Brøndums Have ApS.

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 administrationsselskab 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.

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.

Koncern- og årsregnskab 1. maj – 30. april

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

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 forholdsmæssige andel af dattervirksomhedens indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Nettopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheden overføres under egenkapitalen til reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelseshædværdien.

Kapitalandele i associeret virksomhed måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssige andel af den associerede virksomheds indre værdi. Andel i negativ indre værdi indregnes som nedskrivninger af tilgodehavende hos associeret virksomhed.

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.

Koncern- og årsregnskab 1. maj – 30. april

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealisationsværdi.

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 Grundejernes Investeringsfond. Forfaldstiden er tidsubestemt.

Koncern- og årsregnskab 1. maj – 30. april

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

tkr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
2 Personaleomkostninger				
Gager og lønninger	4.665	4.527	0	0
Pensioner	609	614	0	0
Andre omkostninger til social sikring	37	37	0	0
	<u>5.311</u>	<u>5.178</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>10,8</u>	<u>10,8</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Finansielle poster, netto				
Regulering af renteswapkontrakter	0	0	2.520	2.030
Øvrige finansielle indtægter	1.767	4.261	1.505	3.712
	<u>1.767</u>	<u>4.261</u>	<u>4.025</u>	<u>5.742</u>
Finansielle omkostninger dattervirksomheder	0	0	-531	-704
Øvrige finansielle omkostninger	-6.534	-4.760	-4.203	-2.829
	<u>-4.767</u>	<u>-499</u>	<u>-709</u>	<u>2.209</u>
4 Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	-28	-27	-28	-27
Regulering tidligere år	0	-48	0	-48
Årets regulering af udskudt skat	-365	728	-919	282
Regulering tidligere år af udskudt skat	6	-6	6	-6
	<u>-387</u>	<u>647</u>	<u>-941</u>	<u>201</u>

Koncern- og årsregnskab 1. maj – 30. april

Noter

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), svarende til en regnskabsmæssig værdi pr. 30. april 2018 på 133.617 tkr. (2016/17: 132.545 tkr.). 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.

tkr.	Indskud i Axel Brøndum Boliger K/S	
	2017/18	2016/17
6 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. maj 2017	20	20
Tilgange	0	0
Afgange	0	0
Kostpris 30. april 2018	20	20
Værdireguleringer 1. maj 2017	12.927	14.457
Årets resultatandel	4.480	4.987
Årets udlodning	-5.573	-6.517
Værdireguleringer 30. april 2018	11.834	12.927
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018	11.854	-52
Værdireguleringer af kapitalandele i dattervirksomhed	11.834	12.927
Latent skat vedrørende opskrivning af ejendomme	-2.609	-2.844
Akkumulerede eliminerings af overførte underskud	-9.225	-9.474
Nettoposkrivning efter den indre værdis metode	0	609

Hovedtallene for selskabet for regnskabsåret 2017/18:

Navn/retsform	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi
Axel Brøndum Boliger K/S	Viborg	89,3%	13.277	5.017	11.854

Koncern- og årsregnskab 1. maj – 30. april

Noter

7 Kapitalandele i associerede virksomheder

	Indskud i Brøn- dums Have ApS
Kostpris 1. maj 2017	0
Tilgange	25
Afgange	0
Kostpris 30. april 2018	25
Værdireguleringer 1. maj 2017	0
Årets resultatandel	-77
Årets udlodning	0
Værdireguleringer 30. april 2018	-77
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018	-52
Indregnet således:	
Kapitalandele, nedskrivning af tilgodehavende hos associeret virksomhed	-52

Hovedtallene for selskabet for regnskabsåret 2017/18:

Navn/retsform	Hjemsted	Ejerandel	Egenka- pital	Årets re- sultat	Regn- skabs- mæssig værdi
Brøndums Have ApS	Viborg	50%	-104	-154	-52

8 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	
	2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
9 Udskudt skat				
Udskudt skatteaktiv, primært vedrørende fremførselsberettigede skattemæssige underskud	2.743	3.250	2.743	3.250
Udskudt skatteaktiv	<u>2.743</u>	<u>3.250</u>	<u>2.743</u>	<u>3.250</u>
Udskudt skattepassiv vedrørende opskrivning, ejendomme	2.609	2.844	2.609	2.844
Øvrig udskudt skattepassiv	3.537	3.125	3.537	3.125
Udskudt skatteforpligtelse	<u>6.146</u>	<u>5.969</u>	<u>6.146</u>	<u>5.969</u>

tkr.		2017/18	2016/17
10 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
		<u>270</u>	<u>270</u>

Der er i årets løb ikke tegnet nye kapitalandele.

tkr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
11 Prioritetsgæld				
Prioritetsgæld i alt	137.744	142.402	600	700
der forfalder således:				
0-1 år	4.741	4.651	100	100
1-5 år	21.182	19.572	400	400
>5 år	111.821	118.179	100	200
	<u>137.744</u>	<u>142.402</u>	<u>600</u>	<u>700</u>

Koncern- og årsregnskab 1. maj – 30. april

Noter

tkr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2017/18	2016/17	2017/18	2016/17
12 Markedsværdi af renteswapkontrakter				
Negativ markedsværdi af renteswapkontrakter i alt	15.940	18.459	15.940	18.459
der forfalder således:				
0-1 år	0	0	0	0
1-5 år	4.695	5.613	4.695	5.613
>5 år	11.245	12.846	11.245	12.846
	15.940	18.459	15.940	18.459

Renteswapkontrakterne har udløb således:

	Negativ markeds- værdi 30/4 2018
31. marts 2021 *	2.221
30. juni 2021 *	2.474
30. december 2025	3.943
30. december 2034	3.651
30. december 2034	3.651
	15.940

*) Kreditor kan forlænge udløb til 2031.

13 Leasingforpligtelser

Koncern

Leasingforpligtelser vedrørende operationel leasing udgør 192 tkr. (2016/17: 182 tkr.).

Koncern- og årsregnskab 1. maj – 30. april

Noter

14 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

I overensstemmelse med gældende regler om hæftelse i kommanditselskaber, hæfter modervirksomheden som komplementar i dattervirksomheden Axel Brøndum Boliger K/S, Viborg. Balancesummen i dette selskab udgør pr. 30. april 2017 166.738 tkr. med en egenkapital på 13.277 tkr., hensatte forpligtelser på 1.797 tkr. og gældsforpligtelser på 151.665 tkr. (pr. 30. april 2017: balancesum på 173.513 tkr. med en egenkapital på 14.502 tkr., hensatte forpligtelser på 3.840 tkr. og gældsforpligtelser på 155.170 tkr.).

Koncernen og modervirksomheden har i Brøndums Have ApS stillet selvskyldnerkaution over for den associerede virksomheds kassekredit i pengeinstituttet maks. 1.000 tkr. (pr. 30 april 2018 er der udnyttet 481 tkr. af trækingsretten).

Sambeskatning

Axel Brøndum Boliger ApS er sambeskattet med sin modervirksomhed AmaCa Holding ApS og hæfter ubegrænset og solidarisk med sin modervirksomhed for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders 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 virksomhedens hæftelse udgør et større beløb.

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der pant i koncernens ejendomme, med en regnskabsmæssig værdi på 133.617 tkr. pr. 30. april 2018.