

# Axel Brøndum Boliger ApS

Fabrikvej 13  
8800 Viborg

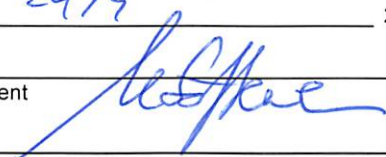
CVR-nr. 33 61 37 17

## Årsrapport 2019/20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på virksomhedens ordinære generalforsamling

den 24/9 20 20

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 2019 – 30. april 2020.

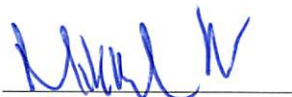
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og modervirksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2020 samt af resultatet af koncernens og modervirksomhedens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2019 – 30. april 2020.

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 25. august 2020  
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 2019 – 30. april 2020, 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 2020 samt af resultatet af koncernens og virksomhedens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2019 – 30. april 2020 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 25. august 2020

**KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 25 57 81 98

Mikkel Trabjerg Knudsen  
statsaut. revisor  
mne34459

Michael E. K. Rasmussen  
statsaut. revisor  
mne41364

## 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 614 tkr. svarende til en stigning på ca. 2,4%. 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 steget i forhold til sidste år. Der er udført og aktiveret forbedringsarbejder, som har den effekt, at ejendommens værdi påvirkes positivt med 2,2 mio. kr. netto efter modregning af midler fra Grundejernes Investeringsfond.

Samlet set, er resultatet af den primære drift lavere end sidste år med ca. 1,0 mio. kr., hvilket skyldes udviklingen i udgifter til vedligehold. Der er herudover en mindre negativ nettoudvikling i koncernens finansielle poster i forhold til sidste år.

Der har i perioden kunnet konstateres et fald i markedsværdien på koncernens renteswap-kontrakter på 2,3 mio. kr. Markedsværdien er herefter negativ pr. 30. april 2019 med 20,2 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 4,3 mio. kr. ved årets udgang. Kontrakterne er tegnet som sikring af koncernens prioritetsgæld i form af fast rente og forventes fastholdt, indtil 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 4,3 mio. kr. er relateret til den negative værdi af renteswap-kontrakterne, og det forventes derfor udnyttet over tid.

#### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Pr. 31. juli 2020 er værdien af koncernens swap-kontrakter opgjort til - 20,3 mio. kr., og selskabets værdipapirer kan pr. 24. august 2020 opgøres til 15,3 mio. kr. Den 18. maj 2020 realiseredes depot i Nykredit til en salgsværdi på 22,9 mio. kr.

## Koncern- og årsregnskab 1. maj – 30. april

### Resultatopgørelse

tkr.	Note	Koncern		Modervirksomhed	
		2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
<b>Nettoomsætning</b>		26.461	25.847	238	216
Andre driftsindtægter		55	62	0	0
<b>Bruttoresultat</b>		26.516	25.909	238	216
Andre eksterne omkostninger		-10.476	-9.703	-389	-192
Personaleomkostninger	2	-5.616	-5.476	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-2.568	-2.446	0	0
Andre driftsomkostninger		-2.628	-2.035	0	0
<b>Resultat af primær drift</b>		5.228	6.249	-151	24
Resultat af kapitalandele i dattervirksomhed		0	0	1.268	4.834
Resultat af kapitalandele i associeret virksomhed		-80	-22	-80	-22
Finansielle poster, netto	3	-4.888	-4.723	-3.235	-5.890
<b>Resultat før skat</b>		260	1.504	-2.198	-1.054
Skat af årets resultat	4	-367	-429	140	6
<b>Resultat efter skat</b>		-107	1.075	-2.058	-1.048
Minoritetsinteresser		-152	-580	0	0
<b>Årets resultat</b>		-259	495	-2.058	-1.048

### Forslag til resultatdisponering

Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.961	2.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0
Overført overskud	-5.019	-3.048
	-2.058	-1.048



## Koncern- og årsregnskab 1. maj – 30. april

### Balance

tkr.	Note	Koncern		Modervirksomhed	
		2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
AKTIVER					
Anlægsaktiver					
Materielle anlægsaktiver					
Grunde og bygninger	5	140.877	138.413	360	249
Driftsmateriel og inventar		1.479	1.736	0	0
		142.356	140.149	360	249
Finansielle anlægsaktiver					
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	0	0	9.042	10.652
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	0	0	0	0
Tilgodehavende hos associerede virksomheder		1.950	1.950	1.950	1.950
		1.950	1.950	10.992	12.602
Anlægsaktiver i alt		144.306	142.099	11.352	12.851
Omsætningsaktiver					
Varebeholdninger					
Varebeholdninger		503	424	0	0
Tilgodehavender					
Tilgodehavender ved udlejning		116	105	0	0
Indestående i Grundejernes Investeringsfond	8	2.354	1.805	0	0
Udskudt skatteaktiv	9	4.289	3.410	4.289	3.410
Selskabsskat		67	106	67	106
Tilgodehavende overskudsandel		0	0	5.822	6.143
Tilgodehavende hos associerede virksomheder		23	408	18	405
Andre tilgodehavender		178	215	0	0
Periodeafgrænsningsposter		491	453	0	1
		7.518	6.502	10.196	10.065
Værdipapirer		34.806	37.822	9.874	9.323
Likvide beholdninger		13	72	2	68
Omsætningsaktiver i alt		42.840	44.820	20.072	19.456
AKTIVER I ALT		187.146	186.919	31.424	32.307

## Koncern- og årsregnskab 1. maj – 30. april

### Balance

tkr.	Note	Koncern		Modervirksomhed	
		2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
<b>PASSIVER</b>					
<b>Egenkapital</b>					
Anpartskapital	10	270	270	270	270
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0	0	0
Overført resultat		0	4.659	0	4.659
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.961	2.000	2.961	2.000
Anpartshaverne i Axel Brøndum Boli-ger ApS' andel af egenkapitalen		3.231	6.929	3.231	6.929
Minoritetsinteresser		1.085	1.281	0	0
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>4.316</b>	<b>8.210</b>	<b>3.231</b>	<b>6.929</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>					
Hensættelser til udskudt skat	9	6.929	6.535	6.929	6.535
Hensættelser til kapitalandele i associ-erede virksomheder		0	0	149	0
Vedligeholdelsesforpligtelser		2.354	1.805	0	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>9.283</b>	<b>8.340</b>	<b>7.078</b>	<b>6.535</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>					
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					
Prioritetsgæld	11	130.821	128.277	300	399
Markedsværdi af renteswapkontrakter	12	20.223	17.917	20.223	17.917
Indskud og forudbetaling fra lejere		7.922	7.776	22	21
		158.966	153.970	20.545	18.337
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>					
Kortfristet del af langfristet prioritets-gæld	11	3.762	4.764	100	101
Bankgæld		5.846	5.735	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydel-ser		1.388	825	0	0
Periodeafgrænsningsposter		30	126	0	0
Anden gæld		3.555	4.949	470	405
		14.581	16.399	570	506
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>173.547</b>	<b>170.369</b>	<b>21.115</b>	<b>18.843</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>187.146</b>	<b>186.919</b>	<b>31.424</b>	<b>32.307</b>

## Koncern- og årsregnskab 1. maj – 30. april

### Egenkapitalopgørelse

tkr.	Koncern						Egenka- pital i alt
	Anparts- kapital	Nettoop- skriv- ning	Overført resultat	Fore- slået ud- bytte	I alt	Minori- tetsinte- resser	
<b>Egenkapital</b>							
<b>1. maj 2019</b>	270	0	4.659	2.000	6.929	1.281	8.210
Udloddet udbytte	0	0	0	-2.000	-2.000	0	-2.000
Regulering af af- ledte finansielle instrumenter, som ligger til sikring, til dags- værdi	0	0	-2.306	0	-2.306	0	-2.306
Skat af årets regu- lering til dags- værdi af afledte finansielle in- strumenter til sikring	0	0	507	0	507	0	507
Overført af årets resultat	0	0	-3.220	2.961	-259	152	-107
Minoritetsandel af udlodning i Axel Brøndum Boliger K/S	0	0	0	0	0	-348	-348
Regulering af ud- skudt skat på opskrivning som er ført di- rekte på egen- kapitalen	0	0	360	0	360	0	360
<b>Egenkapital</b>							
<b>30. april 2020</b>	270	0	0	2.961	3.231	1.085	4.316

## Koncern- og årsregnskab 1. maj – 30. april

### Egenkapitalopgørelse

tkr.	Modervirksomhed				
	Anparts- kapital	Nettoop- skrivning efter den indre vær- dis me- tode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
<b>Egenkapital 1. maj 2019</b>	270	0	4.659	2.000	6.929
Udloddet udbytte	0	0	0	-2.000	-2.000
Overført af årets resultat	0	0	-5.019	2.961	-2.058
Regulering af udskudt skat på opskrivning som er ført di- rekte på egenkapitalen	0	0	360	0	360
<b>Egenkapital 30. april 2020</b>	270	0	0	2.961	3.231



## Koncern- og årsregnskab 1. maj – 30. april

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Axel Brøndum Boliger ApS for 2019/20 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 fratrasket 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 opskrivningsshenlæggelser 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.

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.

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 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 Grundejernes Investeringsfond. Forfaldstiden er tidsbestemt.



## 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 nettorealisationseværdi.

tkr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
<b>2 Personaleomkostninger</b>				
Gager og lønninger	4.917	4.805	0	0
Pensioner	661	633	0	0
Andre omkostninger til social sikring	38	38	0	0
	<u>5.616</u>	<u>5.476</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>11</u>	<u>11</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3 Finansielle poster, netto</b>				
Regulering af renteswapkontrakter	0	0	0	0
Øvrige finansielle indtægter	<u>2.326</u>	<u>1.580</u>	<u>2.253</u>	<u>391</u>
	2.326	1.580	2.253	391
Regulering af renteswapkontrakter	0	0	-2.306	-1.977
Finansielle omkostninger dattervirksomheder	0	0	-1	-65
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-7.214</u>	<u>-6.303</u>	<u>-3.181</u>	<u>-4.239</u>
	<u>-4.888</u>	<u>-4.723</u>	<u>-3.235</u>	<u>-5.890</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat	0	-28	0	-28
Regulering tidligere år	0	17	0	17
Årets regulering af udskudt skat	-367	-418	140	17
Regulering tidligere år af udskudt skat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>-367</u>	<u>-429</u>	<u>140</u>	<u>6</u>

## Koncern- og årsregnskab 1. maj – 30. april

### Noter

#### 5 Grunde og bygninger

Koncernen ejer i alt 39.638 m<sup>2</sup> opdelt på 491 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 regnskabsmæssigværdi pr. 30. april 2020 på 140.877 tkr. (2018/19: 138.413 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 2019) vurderet til 163.050 tkr.

#### 6 Kapitalandele i dattervirksomheder

tkr.	Indskud i Axel Brøndum Boliger K/S	
	2019/20	2018/19
Kostpris 1. maj 2019	20	20
Tilgange	0	0
Afgange	0	0
Kostpris 30. april 2020	20	20
Værdireguleringer 1. maj 2019	10.632	11.834
Årets resultatandel	1.269	4.834
Årets udlodning	-2.879	-6.036
Værdireguleringer 30. april 2020	9.022	10.632
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2020</b>	<b>9.042</b>	<b>10.652</b>
Værdireguleringer af kapitalandele i dattervirksomhed	9.042	10.632
Latent skat vedrørende opskrivning af ejendomme	-1.984	-2.345
Akkumulerede eliminerings af overførte underskud	-7.058	-8.287
<b>Nettoposkrivning efter den indre værdis metode</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Hovedtallene for selskabet for regnskabsåret 2018/19:

Navn/retsform	Hjemsted	Ejerandel	Egenka- pital	Årets re- sultat	Regn- skabs- mæssig værdi
Axel Brøndum Boliger K/S	Viborg	89,3%	10.127	1.421	9.042

## Koncern- og årsregnskab 1. maj – 30. april

### Noter

#### 7 Kapitalandele i associerede virksomheder

	Indskud i Brøn- dums Have ApS
tkr.	
Kostpris 1. maj 2019	25
Kostpris 30. april 2020	25
Værdireguleringer 1. maj 2019	-100
Årets resultatandel	-80
Værdireguleringer 30. april 2020	-180
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2020</b>	<b>-155</b>
Indregnet således:	
Kapitalandele, nedskrivning af tilgodehavende hos associeret virksomhed	-155

Hovedtallene for selskabet for regnskabsåret 2019/20:

Navn/retsform	Hjemsted	Ejerandel	Egenka- pital	Årets re- sultat	Regn- skabs- mæssig værdi
Brøndums Have ApS	Viborg	50%	-308	-160	-155

#### 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

#### 9 Udskudt skat

tkr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
Udskudt skatteaktiv, primært vedrørende fremførselsberettigede skattemæssige underskud	4.289	3.410	4.289	3.410
<b>Udskudt skatteaktiv</b>	<b>4.289</b>	<b>3.410</b>	<b>4.289</b>	<b>3.410</b>
Udskudt skattepassiv vedrørende opskrivning, ejendomme	1.985	2.345	1.985	2.345
Øvrig udskudt skattepassiv	4.944	4.190	4.944	4.190
<b>Udskudt skatteforpligtelse</b>	<b>6.929</b>	<b>6.535</b>	<b>6.929</b>	<b>6.535</b>

#### 10 Anpartskapital

Anpartskapitalen er fordelt således:

tkr.	2019/20	2018/19
A-anparter: 29.010 stk. a 1 kr.	30	30
B-anparter (uden stemmeret): 240.990 stk. a 1 kr.	240	240
	<b>270</b>	<b>270</b>

Der er i årets løb ikke tegnet nye kapitalandele.

#### 11 Prioritetsgæld

tkr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
Prioritetsgæld i alt	134.583	133.041	400	500
der forfalder således:				
0-1 år	3.762	4.764	100	101
1-5 år	20.102	22.964	300	399
>5 år	110.719	105.313	0	0
	<b>134.583</b>	<b>133.041</b>	<b>400</b>	<b>500</b>



## Koncern- og årsregnskab 1. maj – 30. april

### Noter

#### 12 Markedsværdi af renteswapkontrakter

tkr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
Negativ markedsværdi af renteswapkontrakter i alt	20.223	17.917	20.223	17.917
der forfalder således:				
0-1 år	3.333	0	3.333	0
1-5 år	3.725	5.876	3.725	5.876
>5 år	13.165	12.041	13.165	12.041
	20.223	17.917	20.223	17.917

Renteswapkontrakterne har udløb således:

	Negativ markeds- værdi 30/4 2020
31. marts 2021 *	3.333
30. juni 2021 *	3.725
30. december 2025	3.674
30. december 2034	4.259
30. december 2034	4.259
29. juni 2029	973
	20.223

\*) Kreditor kan forlænge udløb til 2031.

#### 13 Leasingforpligtelser

##### Koncern

Leasingforpligtelser vedrørende operationel leasing udgør 230 tkr. (2018/19: 150 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 2020 170.581 tkr. med en egenkapital på 10.127 tkr., hensatte forpligtelser på 2.354 tkr. og gældsforpligtelser på 158.099 tkr. (pr. 30. april 2019: balancesum på 171.402 tkr. med en egenkapital på 11.958 tkr., hensatte forpligtelser på 1.805 tkr. og gældsforpligtelser på 157.639 tkr.).

Koncernen og modervirksomheden har i Brøndums Have ApS stillet selvskyldnerkaution over for den associerede virksomheds kassekredit i pengeinstituttet maks. 1.300 tkr. (pr. 30. april 2020 er der udnyttet 1.134 tkr. af trækning retten).

#### 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 140.877 tkr. pr. 30. april 2020.

Til sikkerhed for dattervirksomheden Axel Brøndum Boliger K/S' kassekredit i pengeinstituttet, maks. 6.000 tkr. (pr. 30. april 2020 er der udnyttet 5.697 tkr. af trækning retten), har modervirksomheden givet pant i værdipapirdepot samt i depotafkastkonto i pengeinstituttet, som har en regnskabsmæssig værdi på 9.874 tkr. pr. 30. april 2020.