
Aktieselskabet af 28. maj 1949

c/o Newsec Datea, Lyngby Hovedgade 4, 2800
Kongens Lyngby

Årsrapport for 2016/17 (regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 24 64 57 11

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 17/2 2018

Mia Elisabeth Andersen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 5

Balance 30. september 6

Noter til årsregnskabet 8

Regnskabspraksis 13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Aktieselskabet af 28. maj 1949.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. februar 2018

Direktion

Kjeld Andersen

Bestyrelse

Svend Ørjan Jensen
formand

Anne Marie Andersen

Kjeld Andersen

Mia Elisabeth Andersen

Erik Alexander Andersen

Jon Sebastian Andersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Aktieselskabet af 28. maj 1949

Vi har opstillet årsregnskabet for Aktieselskabet af 28. maj 1949 for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 17. februar 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Rønne Nielsen
statsautoriseret revisor

Ebbe Hørling Nielsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Aktieselskabet af 28. maj 1949 c/o Newsec Datea Lyngby Hovedgade 4 2800 Kongens Lyngby CVR-nr.: 24 64 57 11 Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september Stiftet: 28. maj 1949 Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Svend Ørjan Jensen, formand Anne Marie Andersen Kjeld Andersen Mia Elisabeth Andersen Erik Alexander Andersen Jon Sebastian Andersen
Direktion	Kjeld Andersen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Aktieselskabet af 28. maj 1949 for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktivitet er salg og udlejning af ejerlejligheder til beboelse og erhverv. Desuden har selskabet en sekundær aktivitet i passiv kapitalanbringelse i børsnoterede aktier og obligationer.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på DKK 1.440.932, og selskabets balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på DKK 34.523.051.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Nettoomsætning		3.915.688	3.291.101
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-105.277	4.846.397
Andre eksterne omkostninger		-2.689.560	-2.078.754
Bruttoresultat		1.120.851	6.058.744
Personaleomkostninger	1	-251.008	-251.176
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-27.955	-27.955
Resultat før finansielle poster		841.888	5.779.613
Finansielle indtægter	2	1.306.942	973.121
Finansielle omkostninger	3	-388.372	-432.627
Resultat før skat		1.760.458	6.320.107
Skat af årets resultat	4	-319.526	-1.575.720
Årets resultat		1.440.932	4.744.387

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	400.000
Overført resultat		1.440.932	4.344.387
		1.440.932	4.744.387

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Grunde og bygninger	5	48.141	49.481
Investeringsejendomme	6	24.817.162	24.560.479
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	13.308	39.923
Materielle anlægsaktiver		24.878.611	24.649.883
Andre tilgodehavender		1.244.884	1.128.804
Finansielle anlægsaktiver		1.244.884	1.128.804
Anlægsaktiver		26.123.495	25.778.687
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	1.842.675
Andre tilgodehavender		654.373	101.335
Periodeafgrænsningsposter		240.259	295.235
Tilgodehavender		894.632	2.239.245
Værdipapirer	7	13.393.843	10.012.488
Likvide beholdninger		6.861.177	8.181.460
Omsætningsaktiver		21.149.652	20.433.193
Aktiver		47.273.147	46.211.880

Balance 30. september

Passiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Selskabskapital		1.600.000	1.600.000
Overført resultat		32.923.051	31.346.286
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	400.000
Egenkapital	8	34.523.051	33.346.286
Hensættelse til udskudt skat		4.854.600	4.873.500
Hensatte forpligtelser		4.854.600	4.873.500
Låneaftale med selskabsdeltager		6.000.000	6.000.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		301.849	216.385
Langfristede gældsforpligtelser		6.301.849	6.216.385
Leverandører af varer og tjenesteydelser		90.970	91.083
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.095.972	978.743
Selskabsskat		119.824	323.479
Anden gæld		286.881	382.404
Kortfristede gældsforpligtelser		1.593.647	1.775.709
Gældsforpligtelser		7.895.496	7.992.094
Passiver		47.273.147	46.211.880
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter	10		

Noter til årsregnskabet

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	250.000	250.000
Andre omkostninger til social sikring	1.008	1.176
	<u>251.008</u>	<u>251.176</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	329.978	275.049
Kursreguleringer indtægter	976.964	695.495
Gevinst ved salg	0	2.577
	<u>1.306.942</u>	<u>973.121</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	271.766	280.844
Kursreguleringer omkostninger	92.786	141.240
Tab ved salg	23.820	10.543
	<u>388.372</u>	<u>432.627</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	338.426	475.464
Årets udskudte skat	-18.900	1.096.500
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	3.756
	<u>319.526</u>	<u>1.575.720</u>

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. oktober	75.917	186.306
Kostpris 30. september	75.917	186.306
Opskrivninger 1. oktober	56.696	0
Opskrivninger 30. september	56.696	0
Ned- og afskrivninger 1. oktober	83.132	146.383
Årets afskrivninger	1.340	26.615
Ned- og afskrivninger 30. september	84.472	172.998
Regnskabsmæssig værdi 30. september	48.141	13.308

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. oktober	3.245.216
Tilgang i årets løb	1.675.960
Afgang i årets løb	-96.536
Kostpris 30. september	4.824.640
Værdireguleringer 1. oktober	21.315.263
Årets værdireguleringer	-105.277
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-1.217.464
Værdireguleringer 30. september	19.992.522
Regnskabsmæssig værdi 30. september	24.817.162

Noter til årsregnskabet

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	DKK	DKK
7 Værdipapirer		
Aktier	6.057.349	3.260.740
Obligationer	<u>7.336.494</u>	<u>6.751.748</u>
	<u>13.393.843</u>	<u>10.012.488</u>

8 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	for regnskabs- året DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	1.600.000	30.063.967	400.000	32.063.967
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	<u>0</u>	<u>1.380.652</u>	<u>0</u>	<u>1.380.652</u>
Korrigeret egenkapital 1. oktober	1.600.000	31.444.619	400.000	33.444.619
Betalt ordinært udbytte	0	0	-362.500	-362.500
Ordinært udbytte på egne aktier	0	37.500	-37.500	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>1.440.932</u>	<u>0</u>	<u>1.440.932</u>
Egenkapital 30. september	<u>1.600.000</u>	<u>32.923.051</u>	<u>0</u>	<u>34.523.051</u>

Selskabskapitalen består af 1.600.000 aktier à nominelt DKK 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Selskabet har egne aktier for nominelt DKK 150.000, svarende til 9,375 % af den samlede selskabskapital.

Noter til årsregnskabet

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for betaling af fællesudgifter i Ejerlejlighedsforeningen Hollænderbo er foreningens vedtægter den 13. januar 1997 tinglyst pantstiftende for DKK 400,00 pr. fordelingstal for alle selskabets lejligheder, hvilket i alt beløber sig til DKK 280.800. Dette beløb pristalsreguleres.

Der er tinglyst ejerpantebrev på nominelt DKK 1.500.000 med selskabet som kreditor.

Eventualforpligtelser

Der påhviler selskabet vedligeholdelsesforpligtelse i henhold til lejelovgivningen for dets beholdning af lejligheder.

Pr. 30/9 2017 påhviler der selskabet ubogførte forpligtelser i henhold til lejelovens § 22 (indvendig vedligeholdelse) på DKK 264.847 for Hollænderbo og DKK 306.285 for Midtpunktet Lyngby.

På øvrige vedligeholdelseskonti efter lejelovgivningen udgør saldi i henhold til boligreguleringslovens § 18b DKK -1.058.174 for Hollænderbo og DKK 1.224.884 for Midtpunktet Lyngby.

Saldi i henhold til boligreguleringslovens § 18 er DKK 0 for Hollænderbo og DKK 223.481 for Midtpunktet Lyngby.

Noter til årsregnskabet

10 Nærtstående parter

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Direktør Kjeld Andersen

Hovedaktionær

Transaktioner

Der har i årets løb ikke, bortset fra normalt ledelsesvederlag og transaktioner på mellemregning med selskabsdeltager, været gennemført transaktioner med bestyrelse, direktion, væsentlige aktionær eller andre nærtstående parter.

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Direktør Kjeld Andersen, Hammer Bakke 6, 4050 Skibby

Mia Elisabeth Andersen, Irisvej 46, 4050 Skibby

Erik Alexander Andersen, Søllerødgade 35, 1 tv., 2200 København N

Jon Sebastian Andersen, Yrsavej 11, 4. tv., 2000 Frederiksberg

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Aktieselskabet af 28. maj 1949 for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2016/17 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år, bortset fra, at forpligtelser i h.t. Boligreguleringslovens § 18b ikke længere er indregnet som langfristet gældsforpligtelse og forpligtelser i h.t. Boligreguleringslovens § 18 er ikke medregnet under hensatte forpligtelser. Sammenligningstal for 2015/2016 er tilpasset i overensstemmelse hermed, hvilket har en indvirkning på kr. 1.391.693, som er indregnet direkte på egenkapitalen.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter fra udlejede bolig- og erhvervslejemål indtægtsføres på forfaldstidspunktet. Salgsindtægter i forbindelse med afhændede ejerlejligheder indregnes på overtagelsesdagen.

Værdireguleringer af investeringsejendomme

Værdireguleringer af investeringsejendomme omfatter urealiserede avancer og tab.

Regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder fællesudgifter til ejerforeninger og øvrige driftsomkostninger, der kan henføres til udlejningen. Endvidere indgår solgte lejligheds andel af kostpris og tidligere foretagne opskrivninger samt salgs- og istandsættelsesomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhengige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år for visse ejendomme ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme, der udlejes til erhverv pr. 30. september 2017 er opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetsresultat for det kommende år på kr. 413.000. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad på 6 %, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

For beboelseslejligheder foretages værdiansættelsen med udgangspunkt i realiserede salgspriser i de enkelte ejendomme eller mæglervurderinger af ejerlejligheder udbudt til salg udgørende kr. 28.551.300. Herfra fratrækkes 40 % på de ejerlejligheder, der er belastet med en uopsigelig lejekontrakt.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Grunde og bygninger	100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter konto til vedligeholdelse hos Grundejernes Investeringsfond.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.