
Aktieselskabet af 28. maj 1949

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

Årsrapport for 2017/18 (regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 24 64 57 11

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 26/1 2019

Mia Elisabeth Andersen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 5

Balance 30. september 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. januar 2019

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 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisorerets 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 26. januar 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Rønne Nielsen
statsautoriseret revisor
mne33726

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

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 2017/18 udviser et overskud på DKK 985.803, og selskabets balance pr. 30. september 2018 udviser en egenkapital på DKK 35.508.854.

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 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18 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	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Nettoomsætning		1.512.457	3.915.688
Værdireguleringer af investeringsaktiver		958.080	-105.277
Andre eksterne omkostninger		-1.078.881	-2.689.560
Bruttoresultat		1.391.656	1.120.851
Personaleomkostninger	1	-250.854	-251.008
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-14.648	-27.955
Resultat før finansielle poster		1.126.154	841.888
Finansielle indtægter	2	1.120.996	1.306.942
Finansielle omkostninger	3	-411.391	-388.373
Resultat før skat		1.835.759	1.760.457
Skat af årets resultat	4	-849.956	-319.526
Årets resultat		985.803	1.440.931

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		985.803	1.440.931
		985.803	1.440.931

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Grunde og bygninger	5	46.801	48.141
Investeringsejendomme	6	26.235.006	24.817.162
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0	13.308
Materielle anlægsaktiver		26.281.807	24.878.611
Andre tilgodehavender		1.343.469	1.244.884
Finansielle anlægsaktiver		1.343.469	1.244.884
Anlægsaktiver		27.625.276	26.123.495
Andre tilgodehavender		18.365	654.373
Selskabsskat		381.837	0
Periodeafgrænsningsposter		264.207	240.259
Tilgodehavender		664.409	894.632
Værdipapirer	7	13.236.242	13.393.842
Likvide beholdninger		7.619.833	6.861.177
Omsætningsaktiver		21.520.484	21.149.651
Aktiver		49.145.760	47.273.146

Balance 30. september

Passiver

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Selskabskapital		1.600.000	1.600.000
Overført resultat		33.908.854	32.923.050
Egenkapital		35.508.854	34.523.050
Hensættelse til udskudt skat		5.608.150	4.854.600
Hensatte forpligtelser		5.608.150	4.854.600
Låneaftale med selskabsdeltager		6.000.000	6.000.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		322.350	301.849
Langfristede gældsforpligtelser	8	6.322.350	6.301.849
Leverandører af varer og tjenesteydelser		79.626	90.970
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.258.494	1.095.972
Selskabsskat		0	119.824
Anden gæld		368.286	286.881
Kortfristede gældsforpligtelser		1.706.406	1.593.647
Gældsforpligtelser		8.028.756	7.895.496
Passiver		49.145.760	47.273.146
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. oktober	1.600.000	32.923.051	34.523.051
Årets resultat	0	985.803	985.803
Egenkapital 30. september	<u>1.600.000</u>	<u>33.908.854</u>	<u>35.508.854</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	250.000	250.000
Andre omkostninger til social sikring	854	1.008
	<u>250.854</u>	<u>251.008</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	336.078	329.978
Kursreguleringer indtægter	784.918	976.964
	<u>1.120.996</u>	<u>1.306.942</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	365.948	271.767
Kursreguleringer omkostninger	45.443	92.786
Tab ved salg	0	23.820
	<u>411.391</u>	<u>388.373</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	96.405	338.426
Årets udskudte skat	753.551	-18.900
	<u>849.956</u>	<u>319.526</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	84.472	172.998
Årets afskrivninger	1.340	13.308
Ned- og afskrivninger 30. september	85.812	186.306
Regnskabsmæssig værdi 30. september	46.801	0

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. oktober	4.824.640
Tilgang i årets løb	459.764
Kostpris 30. september	5.284.404
Værdireguleringer 1. oktober	19.992.522
Årets værdireguleringer	958.080
Værdireguleringer 30. september	20.950.602
Regnskabsmæssig værdi 30. september	26.235.006

Noter til årsregnskabet

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	DKK	DKK
7 Værdipapirer		
Aktier	6.483.399	6.057.348
Obligationer	<u>6.752.843</u>	<u>7.336.494</u>
	<u>13.236.242</u>	<u>13.393.842</u>

8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Låneaftale med selskabsdeltager

Mellem 1 og 5 år	<u>6.000.000</u>	<u>6.000.000</u>
Langfristet del	6.000.000	6.000.000
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>6.000.000</u>	<u>6.000.000</u>

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Mellem 1 og 5 år	<u>322.350</u>	<u>301.849</u>
Langfristet del	322.350	301.849
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>322.350</u>	<u>301.849</u>

Noter til årsregnskabet

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for 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 286.400. 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 2018 påhviler der selskabet ubogførte forpligtelser i henhold til lejelovens § 22 (indvendig vedligeholdelse) på DKK 290.209 for Hollænderbo og DKK 326.960 for Midtpunktet Lyngby.

På øvrige vedligeholdelseskonti efter lejelovgivningen udgør saldi i henhold til boligreguleringslovens § 18b DKK -1.007.543 for Hollænderbo og DKK 1.443.017 for Midtpunktet Lyngby.

Saldi i henhold til boligreguleringslovens § 18 er DKK 0 for Hollænderbo og DKK 376.756 for Midtpunktet Lyngby.

Noter til årsregnskabet

10 Nærtstående parter

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Direktør Kjeld Andersen

Hovedaktionær

Transaktioner

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7.

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
A/S af 28. maj 1949

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Aktieselskabet af 28. maj 1949 for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017/18 er aflagt i DKK.

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.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

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.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdien for investeringsejendomme, der udlejes til erhverv pr. 30. september 2018 er opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de 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. 432.000. 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 delvist med udgangspunkt i realiserede salgspriser i de enkelte ejendomme eller mæglervurderinger af ejerlejligheder (Metode 1) og delvist med udgangspunkt i en afkastbaseret model (Metode 2).

Metode 1: Værdien af ejerlejlighederne opgjort med udgangspunkt i realiserede salgspriser i de enkelte ejendomme eller mæglervurderinger af ejerlejligheder udgør kr. 28.934.050. Herfra fratrækkes 40 % på de ejerlejligheder, der er belastet med en uopsigelig lejekontrakt.

Metode 2: Værdien af ejerlejlighederne opgjort med udgangspunkt i en afkastbaseret model tager udgangspunkt i de 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. 61.000. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad på 3,5 %, 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.

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.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Produktionsbygninger	100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.500 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.

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 indregnet 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.

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.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.