



AKTIESELSKABET AF 28. MAJ 1949

C/O Kjeld Andersen
Hammer Bakke 6
4050 Skibby

CVR-nr. 24645711

Årsrapport

1. oktober 2021 - 30. september 2022

74. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 31. marts 2023

Mia Elisabeth Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for AKTIESELSKABET AF 28. MAJ 1949.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skibby, den 31. marts 2023

Direktion

Kjeld Villy Andersen
Direktør

Bestyrelse

Jon Sebastian Voss Andersen
Formand

Kjeld Villy Andersen
Medlem

Anne Marie Andersen
Medlem

Per Solberg Hansen
Medlem

Mia Elisabeth Andersen
Medlem

Erik Alexander Andersen
Medlem

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	AKTIESELSKABET AF 28. MAJ 1949 C/O Kjeld Andersen Hammer Bakke 6 4050 Skibby
Telefon	47526062
E-mail	krusegaard1@mail.dk
CVR-nr.	24645711
Stiftelsesdato	28. maj 1949
Hjemsted	Frederikssund
Regnskabsår	1. oktober 2021 - 30. september 2022
Bestyrelse	Jon Sebastian Voss Andersen Kjeld Villy Andersen Anne Marie Andersen Per Solberg Hansen Mia Elisabeth Andersen Erik Alexander Andersen
Direktion	Kjeld Villy Andersen, Direktør

Ledelsesberetning

Selskabets 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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 udviser et resultat på kr. -1.187.267, og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en balancesum på kr. 51.802.571, og en egenkapital på kr. 40.925.868.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for AKTIESELSKABET AF 28. MAJ 1949 for 2021/22 er aflagt 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 tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdien for aktivitet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme 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. Omkostninger, der tilføjer investeringsjendomme nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsjendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under andre eksterne omkostninger

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

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.

Selskabet overtog 1. juli 2019 ejendommen Jernbanegade 15 i Roskilde ved sædvanlig handel. Ejendommen er fortsat under ombygning/renovering. Omkostninger i forbindelse hermed er tillagt ejendommens værdi. Der vurderes ikke at være indtruffet efterfølgende begivenheder som påvirker ejendommens værdi. Købsprisen inkl. renoverings-/ombygningsomkostninger vurderes, at være udtryk for ejendommens dagsværdi pr. 30. september 2022.

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

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter konto til vedligeholdelse hos Grundejernes Investeringsfond.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs. Årets ændring i aktiernes samlede kursværdi indregnes med ét beløb i resultatopgørelsens finansielle poster.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Regnskabsposten omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen, overført resultat og eventuelle øvrige egenkapitalposter.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skatteaktiver 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 skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Nettoomsætning		1.608.018	1.744.678
Værdiregulering af investeringsaktiver		-588.157	2.891.008
Andre driftsindtægter		0	685.910
Andre eksterne omkostninger		-1.042.596	-1.030.200
Bruttoresultat		-22.735	4.291.396
Personaleomkostninger	1	-376.268	-251.271
Driftsresultat		-399.003	4.040.125
Finansielle indtægter	2	210.524	1.733.355
Finansielle omkostninger	3	-1.333.649	-226.562
Resultat før skat		-1.522.128	5.546.918
Skat af årets resultat	4	334.861	-1.253.255
Årets resultat		-1.187.267	4.293.663
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	96.000
Overført resultat		-1.187.267	4.197.663
Resultatdisponering		-1.187.267	4.293.663

Balance 30. september 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	40.900.000	39.648.155
Materielle anlægsaktiver		40.900.000	39.648.155
Andre tilgodehavender		1.860.747	1.552.121
Finansielle anlægsaktiver		1.860.747	1.552.121
Anlægsaktiver		42.760.747	41.200.276
Tilgodehavende selskabsskat		48.662	0
Andre tilgodehavender		117.686	47.812
Periodeafgrænsningsposter		441.257	448.486
Tilgodehavender		607.605	496.298
Andre værdipapirer og kapitalandele	6	7.012.542	11.354.072
Værdipapirer og kapitalandele		7.012.542	11.354.072
Likvide beholdninger		1.421.677	443.678
Omsætningsaktiver		9.041.824	12.294.048
Aktiver		51.802.571	53.494.324

Balance 30. september 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.600.000	1.600.000
Overført resultat		39.325.868	40.513.135
Udbytte for regnskabsåret		0	96.000
Egenkapital		40.925.868	42.209.135
Hensættelser til udskudt skat		6.217.760	6.552.621
Hensatte forpligtelser		6.217.760	6.552.621
Deposita		251.812	280.931
Langfristede gældsforpligtelser		251.812	280.931
Modtagne forudbetalinger fra kunder		160.086	130.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.000	102.500
Selskabsskat		0	188.314
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		601.401	328.685
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		3.595.644	3.701.538
Kortfristede gældsforpligtelser		4.407.131	4.451.637
Gældsforpligtelser		4.658.943	4.732.568
Passiver		51.802.571	53.494.324
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		
Nærtstående parter	9		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021	1.600.000	40.513.135	96.000	42.209.135
Betalt udbytte	0	0	-96.000	-96.000
Årets resultat	0	-1.187.267	0	-1.187.267
Egenkapital 30. september 2022	1.600.000	39.325.868	0	40.925.868

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2021/22	2020/21
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	375.189	250.000
Andre omkostninger til social sikring	1.079	1.271
	<u>376.268</u>	<u>251.271</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	210.524	1.733.355
	<u>210.524</u>	<u>1.733.355</u>
3. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.333.649	226.562
	<u>1.333.649</u>	<u>226.562</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	574.093
Regulering af udskudt skat	-334.861	648.054
Regulering af skat vedr. tidligere år	0	31.108
	<u>-334.861</u>	<u>1.253.255</u>

Noter

2021/22

2020/21

5. Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på sammenlignelige handler og en afkastbaseret model. Ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

Kostpris primo	14.699.916	13.324.391
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	1.840.002	1.375.525
Kostpris ultimo	16.539.918	14.699.916
Opskrivninger primo	24.948.239	22.057.231
Årets opskrivninger	-588.157	2.891.008
Opskrivninger ultimo	24.360.082	24.948.239
Regnskabsmæssig værdi ultimo	40.900.000	39.648.155

Dagsværdien for Ejerlejligheder i Lyngby og Kastrup er baseret på statistiske salgspriser pr. kvm. i områderne. Der foretages nedslag på 25-40% som følge af uopsigelige lejekontrakter. Dagsværdien udgør 24,2 mio. kr. (2020/21: 24,2 mio. kr.) og værdiregulering, resultatopgørelse udgør 0,0 mio. kr. (2020/21: 3,6 mio. kr.)

Dagsværdien for Erhvervslejemål i Lyngby optages til markedsværdi baseret på afkastprocenter fra Colliers "Retailejendomme, Forstæder Nord, standard" på 6,5% (2020/2021: 6,5%). Dagsværdien udgør 6,5 mio. kr. (2020/21: 7,5 mio. kr.) og værdiregulering, resultatopgørelse udgør -1,0 mio. kr. (2020/21: -0,7 mio. kr.)

Udlejningsejendom i Roskilde er fortsat under renovering/ombygning og optages til dagsværdi baseret på ejendommens anskaffelsespris inkl. akkumulerede renoveringsomkostninger. Dagsværdien udgør 10,2 mio. kr. (2020/21: 8,4 mio. kr.) og værdiregulering, resultatopgørelse udgør 0,0 mio. kr. (2020/21: 0,0 mio. kr.)

6. Andre værdipapirer og kapitalandele

Aktier	4.903.637	7.782.387
Obligationer	2.108.905	3.571.685
	7.012.542	11.354.072

Noter

2021/22

2020/21

7. Eventualforpligtelser

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

Pr. 30/9 2022 påhviler der selskabet ubogførte forpligtelser i henhold til lejelovens § 117 (indvendig vedligeholdelse) på DKK 344.713 for Hollænderbo og DKK 369.464 for Midtpunktet Lyngby.

På øvrige vedligeholdelseskonti efter lejelovgivningen udgør saldi i henhold til boligreguleringslovens § 18b DKK -873.996 for Hollænderbo og DKK 1.852.949 for Midtpunktet Lyngby.

Saldi i henhold til boligreguleringslovens § 119 er DKK 0 for Hollænderbo og DKK 415.165 for Midtpunktet Lyngby.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

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 292.150. Dette beløb pristalsreguleres.

Der er tinglyst ejerpantebrev på nominielt DKK 1.500.000 med selskabet som kreditor

9. Nærtstående parter

Direktør Kjeld Andersen (hovedaktionær)

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på almindelige markedsvilkår jf. årsregnskabsloven § 98 c, stk. 7.

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