
Aktieselskabet af 28. maj 1949

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

Årsrapport for 2020/21 (regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 24 64 57 11

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 12/02 2022

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

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020/21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skibby, den 12. februar 2022

Direktion

Kjeld Andersen

Bestyrelse

Jon Sebastian Andersen
formand

Erik Alexander Andersen

Mia Elisabeth Andersen

Per Solberg Hansen

Anne Marie Andersen

Kjeld 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 2020 - 30. september 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel 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.

Hillerød, den 12. februar 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Aslund Pedersen
statsautoriseret revisor
mne17120

Preben Bøgeskov Eriksen
statsautoriseret revisor
mne23370

Selskabsoplysninger

Selskabet	Aktieselskabet af 28. maj 1949 c/o Newsec PAM Lyngby Hovedgade 4 2800 Kongens Lyngby CVR-nr.: 24 64 57 11 Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september Stiftet: 28. maj 1949 Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Jon Sebastian Andersen, formand Erik Alexander Andersen Mia Elisabeth Andersen Per Solberg Hansen Anne Marie Andersen Kjeld Andersen
Direktion	Kjeld Andersen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Milnersvej 43 3400 Hillerød

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 2020/21 udviser et overskud på DKK 4.293.663, og selskabets balance pr. 30. september 2021 udviser en egenkapital på DKK 42.209.135.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Nettoomsætning		1.744.678	1.640.863
Værdireguleringer af investeringsaktiver		2.891.008	381.703
Andre driftsindtægter		685.910	0
Andre eksterne omkostninger		-1.030.200	-1.206.374
Bruttoresultat		4.291.396	816.192
Personaleomkostninger	1	-251.271	-251.232
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		0	-1.340
Resultat før finansielle poster		4.040.125	563.620
Finansielle indtægter	2	1.758.601	2.099.286
Finansielle omkostninger	3	-251.808	-958.957
Resultat før skat		5.546.918	1.703.949
Skat af årets resultat	4	-1.253.255	-377.361
Årets resultat		4.293.663	1.326.588

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		96.000	0
Overført resultat		4.197.663	1.326.588
		4.293.663	1.326.588

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Grunde og bygninger	5	0	57.540
Investeringsejendomme	6	39.648.155	35.381.622
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0	0
Materielle anlægsaktiver		39.648.155	35.439.162
Andre tilgodehavender		1.552.121	1.450.380
Finansielle anlægsaktiver		1.552.121	1.450.380
Anlægsaktiver		41.200.276	36.889.542
Andre tilgodehavender		47.812	31.559
Selskabsskat		0	174.299
Periodeafgrænsningsposter		448.486	402.116
Tilgodehavender		496.298	607.974
Værdipapirer	7	11.354.072	11.578.128
Likvide beholdninger		443.678	1.266.234
Omsætningsaktiver		12.294.048	13.452.336
Aktiver		53.494.324	50.341.878

Balance 30. september

Passiver

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Selskabskapital		1.600.000	1.600.000
Overført resultat		40.513.135	36.315.472
Foreslået udbytte for regnskabsåret		96.000	0
Egenkapital		42.209.135	37.915.472
Hensættelse til udskudt skat		6.552.621	5.904.567
Hensatte forpligtelser		6.552.621	5.904.567
Modtagne forudbetalinger fra kunder		411.531	410.884
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	4.000.000
Langfristede gældsforpligtelser	8	411.531	4.410.884
Leverandører af varer og tjenesteydelser		102.500	98.438
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	8	3.701.538	1.620.187
Selskabsskat		188.314	0
Anden gæld		328.685	392.330
Kortfristede gældsforpligtelser		4.321.037	2.110.955
Gældsforpligtelser		4.732.568	6.521.839
Passiver		53.494.324	50.341.878
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>Foreslået udbyt-</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>te for regnskabs-</u>	<u>DKK</u>
			<u>året</u>	
			<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. oktober	1.600.000	36.315.472	0	37.915.472
Ordinært udbytte på egne aktier	0	0	96.000	96.000
Årets resultat	0	4.197.663	0	4.197.663
Egenkapital 30. september	1.600.000	40.513.135	96.000	42.209.135

Noter til årsregnskabet

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	250.000	250.000
Andre omkostninger til social sikring	1.271	1.232
	<u>251.271</u>	<u>251.232</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	1.758.601	2.099.286
	<u>1.758.601</u>	<u>2.099.286</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	251.808	958.957
	<u>251.808</u>	<u>958.957</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	574.093	130.852
Årets udskudte skat	648.054	246.509
Regulering af skat vedrørende tidligere år	31.108	0
	<u>1.253.255</u>	<u>377.361</u>

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. oktober	89.336	186.306
Afgang i årets løb	-89.336	0
Kostpris 30. september	0	186.306
Opskrivninger 1. oktober	56.696	0
Årets tilbageførsler af opskrivninger på afhændede aktiver	-56.696	0
Opskrivninger 30. september	0	0
Ned- og afskrivninger 1. oktober	0	186.306
Ned- og afskrivninger 30. september	0	186.306
Regnskabsmæssig værdi 30. september	0	0

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. oktober	13.324.391
Tilgang i årets løb	1.375.525
Kostpris 30. september	14.699.916
Værdireguleringer 1. oktober	22.057.231
Årets værdireguleringer	2.891.008
Værdireguleringer 30. september	24.948.239
Regnskabsmæssig værdi 30. september	39.648.155

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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:

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.

	<u>2020/21</u> DKK	<u>2019/20</u> DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	23.760.900	20.189.893
Værdiregulering, resultatopgørelse	3.571.007	-108.297

Dagsværdien for Erhvervslejemål i Lyngby optages til markedsværdi baseret på afkastprocenter fra Colliers "Retailejendomme, Forstæder Nord, standard" på 6,5% (2019/2020: 6,25%)

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	7.510.000	8.190.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	-680.000	490.000

Udlejningsejendom i Roskilde er fortsat under renovering/ombygning og optages til dagsværdi baseret på ejendommens anskaffelsespris inkl. akkumulerede renoveringsomkostninger

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	8.377.255	7.001.729
Værdiregulering, resultatopgørelse	0	0

7 Værdipapirer

	<u>2020/21</u> DKK	<u>2019/20</u> DKK
Aktier	7.782.387	7.702.069
Obligationer	3.571.685	3.876.059
	<u>11.354.072</u>	<u>11.578.128</u>

Noter til årsregnskabet

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:

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	DKK	DKK
Modtagne forudbetalinger fra kunder		
Mellem 1 og 5 år	411.531	410.884
Langfristet del	<u>411.531</u>	<u>410.884</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>411.531</u>	<u>410.884</u>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		
Mellem 1 og 5 år	0	4.000.000
Langfristet del	<u>0</u>	<u>4.000.000</u>
Øvrig kortfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>3.701.538</u>	<u>1.620.187</u>
	<u>3.701.538</u>	<u>5.620.187</u>

Noter til årsregnskabet

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

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 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 2021 påhviler der selskabet ubogførte forpligtelser i henhold til lejelovens § 22 (indvendig vedligeholdelse) på DKK 315.713 for Hollænderbo og DKK 347.750 for Midtpunktet Lyngby.

På øvrige vedligeholdelseskonti efter lejelovgivningen udgør saldi i henhold til boligreguleringslovens § 18b DKK -873.996 for Hollænderbo og DKK 1.552.121 for Midtpunktet Lyngby.

Saldi i henhold til boligreguleringslovens § 18 er DKK 0 for Hollænderbo og DKK 415.165 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.

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.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Aktieselskabet af 28. maj 1949 for 2020/21 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 2020/21 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. Omkostninger, der tilføjer investeringsejendomme 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 investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under andre eksterne omkostninger.

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede 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

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ejendommens dagsværdi pr. 30. september 2021.

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 reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 7 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

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.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 nominel værdi.