
Aktieselskabet af 28. maj 1949

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

Årsrapport for 2018/19 (regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 24 64 57 11

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 8 /2 2020

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

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skibby, den 8. februar 2020

Direktion

Kjeld Andersen

Bestyrelse

Jon Sebastian Andersen
formand

Erik Alexander Andersen

Mia Elisabeth Andersen

Per Solberg Hansen

Anne Marie Andersen

Kjeld Andersen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

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 2018 - 30. september 2019 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 revisorerers Etske 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 8. februar 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Dich

statsautoriseret revisor

mne42826

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	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 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 2018/19 udviser et overskud på DKK 1.080.031, og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på DKK 36.588.884.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Nettoomsætning		1.893.049	1.512.457
Værdireguleringer af investeringsaktiver		724.926	958.080
Andre eksterne omkostninger		-1.039.303	-1.078.881
Bruttoresultat		1.578.672	1.391.656
Personaleomkostninger	1	-251.185	-250.854
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-1.340	-14.648
Resultat før finansielle poster		1.326.147	1.126.154
Finansielle indtægter	2	287.146	1.120.996
Finansielle omkostninger	3	-483.355	-411.391
Resultat før skat		1.129.938	1.835.759
Skat af årets resultat	4	-49.907	-849.956
Årets resultat		1.080.031	985.803

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		1.080.031	985.803
		1.080.031	985.803

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Grunde og bygninger	5	45.461	46.801
Investeringsejendomme	6	34.398.829	26.235.006
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0	0
Materielle anlægsaktiver		34.444.290	26.281.807
Andre tilgodehavender		1.449.595	1.343.469
Finansielle anlægsaktiver		1.449.595	1.343.469
Anlægsaktiver		35.893.885	27.625.276
Andre tilgodehavender		29.045	18.365
Selskabsskat		380.764	381.837
Periodeafgrænsningsposter		304.213	264.207
Tilgodehavender		714.022	664.409
Værdipapirer	7	11.276.684	13.236.242
Likvide beholdninger		2.088.009	7.619.833
Omsætningsaktiver		14.078.715	21.520.484
Aktiver		49.972.600	49.145.760

Balance 30. september

Passiver

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Selskabskapital		1.600.000	1.600.000
Overført resultat		34.988.884	33.908.854
Egenkapital		36.588.884	35.508.854
Hensættelse til udskudt skat		5.658.058	5.608.150
Hensatte forpligtelser		5.658.058	5.608.150
Modtagne forudbetalinger fra kunder		356.863	322.350
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		6.000.000	6.000.000
Langfristede gældsforpligtelser	8	6.356.863	6.322.350
Leverandører af varer og tjenesteydelser		103.287	79.626
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	8	1.004.150	1.258.494
Anden gæld		261.358	368.286
Kortfristede gældsforpligtelser		1.368.795	1.706.406
Gældsforpligtelser		7.725.658	8.028.756
Passiver		49.972.600	49.145.760
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	33.908.853	35.508.853
Årets resultat	0	1.080.031	1.080.031
Egenkapital 30. september	<u>1.600.000</u>	<u>34.988.884</u>	<u>36.588.884</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	250.000	250.000
Andre omkostninger til social sikring	1.185	854
	<u>251.185</u>	<u>250.854</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	272.434	336.078
Kursreguleringer indtægter	14.712	784.918
	<u>287.146</u>	<u>1.120.996</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	289.070	364.543
Kursreguleringer omkostninger	194.285	46.848
	<u>483.355</u>	<u>411.391</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	96.405
Årets udskudte skat	230.922	753.551
Regulering af udskudt skat tidligere år	-181.015	0
	<u>49.907</u>	<u>849.956</u>

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre driftsma- inve D
Kostpris 1. oktober	75.917	
Kostpris 30. september	75.917	
Opskrivninger 1. oktober	56.696	
Opskrivninger 30. september	56.696	
Ned- og afskrivninger 1. oktober	85.812	
Årets afskrivninger	1.340	
Ned- og afskrivninger 30. september	87.152	
Regnskabsmæssig værdi 30. september	45.461	

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. oktober	5.284.404
Tilgang i årets løb	7.438.897
Kostpris 30. september	12.723.301
Værdireguleringer 1. oktober	20.950.602
Årets værdireguleringer	724.926
Værdireguleringer 30. september	21.675.528
Regnskabsmæssig værdi 30. september	34.398.829

Noter til årsregnskabet

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	DKK	DKK
7 Værdipapirer		
Aktier	6.313.661	6.483.399
Obligationer	4.963.023	6.752.843
	<u>11.276.684</u>	<u>13.236.242</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:

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Mellem 1 og 5 år	<u>356.863</u>	<u>322.350</u>
Langfristet del	356.863	322.350
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>356.863</u>	<u>322.350</u>

Gæld til selskabsdeltagere og ledelse

Mellem 1 og 5 år	<u>6.000.000</u>	<u>6.000.000</u>
Langfristet del	6.000.000	6.000.000
Øvrig kortfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>1.004.150</u>	<u>1.258.494</u>
	<u>7.004.150</u>	<u>7.258.494</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 292.150. Dette beløb pristalsreguleres.

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

Der er tinglyst realkreditpantebrev på nominelt DKK 2.542.000 som ikke er stillet til sikkerhed.

Eventualforpligtelser

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

Pr. 30/9 2019 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 1.449.595 for Midtpunktet Lyngby.

Saldi i henhold til boligreguleringslovens § 18 er DKK 0 for Hollænderbo og DKK 422.782 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 2018/19 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 2018/19 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.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdien for investeringsejendomme, der udlejes til erhverv pr. 30. september 2019 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. 461.875. 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. 31.801.000. 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. 58.611. 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.

Selskabet overtog 1. juli 2019 ejendommen Jernbanegade 15 i Roskilde ved sædvanlig handel. Der vurderes ikke at være indtruffet efterfølgende begivenheder som påvirker ejendommens værdi. Købsprisen vurderes, at være udtryk for ejendommens dagsværdi pr. 30. september 2019.

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.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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:

Produktionsbygninger	100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.800 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.

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.