

**A/S af 4/10 1967**

**Strynøvej 10**

**4500 Nykøbing Sj.**

**CVR-nummer 22948717**

**Årsrapport**

**3. april 2016 - 2. april 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 1. juni 2017



Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

A/S af 4/10 1967  
Strynøvej 10  
4500 Nykøbing Sj.

Hjemstedskommune:	Odsherred
CVR-nummer:	22948717
Regnskabsperiode:	3. april 2016 - 2. april 2017

### Bestyrelse

Julie Ruth Olsen  
Birthe Pigonska Andersen  
Hanne Pigonska Hansen

### Direktion

Birthe Pigonska Andersen

### Revisor

Dansk Revision Odsherred  
Godkendt revisionspartnerselskab  
Svanestræde 9  
4500 Nykøbing Sj.

### Kontaktperson:

Charlotte Bechmann Danielsen

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 3. april 2016 - 2. april 2017 for A/S af 4/10 1967.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 2. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 3. april 2016 - 2. april 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Sj., 1. juni 2017

### Direktionen:

Birthe Pigonska Andersen



Bestyrelsen:

Julie Ruth Olsen

Formand



Birthe Pigonska Andersen



Hanne Pigonska Hansen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i A/S af 4/10 1967

Vi har opstillet årsregnskabet for A/S af 4/10 1967 for regnskabsåret 3. april 2016 - 2. april 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse 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 selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Nykøbing Sj., 1. juni 2017

### Dansk Revision Odsherred

Godkendt revisionspartnerselskab, CVR-nr. 28853343



Charlotte Bechmann Danielsen

Partner, registreret revisor

## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været drift og udlejning af ejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Selskabet har i regnskabsåret har større udgifter til vedligeholdelse og forbedring af ejendomme. Der er aktiveret udgifter med t. kr. 539.

Årets resultat er tilfredsstillende.

Note	Resultatopgørelse	2016/17 DKK	2015/16 1.000 DKK
	<b>Perioden 3. april - 2. april</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>324.341</b>	<b>162</b>
1	Personaleomkostninger	-160.000	-160
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-59.586	-48
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>104.755</b>	<b>-46</b>
	Finansielle indtægter	0	0
	Finansielle omkostninger	-18.958	44
	<b>Resultat før skat</b>	<b>85.797</b>	<b>-2</b>
2	Skat af årets resultat	93.588	-31
	<b>Årets resultat</b>	<b>179.385</b>	<b>-33</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	179.385	-33
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>179.385</b>	<b>-33</b>
3	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2016/17 DKK	2015/16 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 2. april</b>		
	Grunde og bygninger	3.099.489	2.614
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	6
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3.099.489</b>	<b>2.620</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.099.489</b>	<b>2.620</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	6.000	4
	Udsudte skatteaktiver	93.588	0
	Tilgodehavende skat	3.000	1
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>102.588</b>	<b>5</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>158.797</b>	<b>97</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>261.385</b>	<b>102</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.360.874</b>	<b>2.722</b>



Note	Balance	2016/17 DKK	2015/16 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 2. april</b>		
	Virksomhedskapital	500.000	500
	Overført resultat	1.832.589	1.653
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.332.589</b>	<b>2.153</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	247.832	222
	Anden gæld	780.454	347
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.028.286</b>	<b>569</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.028.286</b>	<b>569</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>3.360.874</b>	<b>2.722</b>
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2016/17	2015/16	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1</b>			
<b>Personaleomkostninger</b>			
Løn og gager	160.000	160	
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>160.000</b>	<b>160</b>	
<b>2</b>			
<b>Skat af årets resultat</b>			
Regulering af udskudt skat	-93.588	0	
Regulering af tidl. års skat	0	31	
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-93.588</b>	<b>31</b>	
<b>3</b>			
<b>Antal beskæftigede</b>			
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).			
<b>4</b>			
<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom-</b>	<b>Overført</b>	<b>I alt</b>
	<b>hedskapi-</b>	<b>resultat</b>	
	<b>tal</b>		
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	500	1.653	2.153
Årets resultat	0	179	179
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500</b>	<b>1.833</b>	<b>2.333</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

**5** **Eventualforpligtelser**  
Ingen.

**6** **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**  
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 1.877, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 2. april 2017 udgør TDKK 3.099.

**Askehaven 54**

Ejerpantebrev kr. 120.000.

Den regnskabsmæssige værdi pr. 2. april 2017 udgør kr. 256.400.

<b>Noter</b>	2016/17	2015/16
	DKK	1.000 DKK
<b>Hjortsvej 3</b>		
Ejerpantebrev kr. 45.000.		
Ejerpantebrev kr. 45.000 til sikkerhed for pengeinstitut.		
Den regnskabsmæssige værdi pr. 2. april 2017 udgør kr. 386.560.		
<b>Mosbyvej 16</b>		
Ejerpantebrev kr. 115.000.		
Ejerpantebrev kr. 110.000 til sikkerhed for pengeinstitut.		
Ejerpantebrev til sikkerhed for Hanne Olsen kr. 49.650.		
Den regnskabsmæssige værdi pr. 2. april 2017 udgør kr. 395.431.		
<b>Nyvej 11</b>		
Ejerpantebreve henholdsvis kr. 25.000 og kr. 140.000 til sikkerhed for pengeinstitut.		
Den regnskabsmæssige værdi pr. 2. april 2017 udgør kr. 307.988.		
<b>Rørvigvej 80</b>		
Ejerpantebrev til sikkerhed for Ruth Olsen kr. 200.000. Ejerpantebrev til sikkerhed for Ruth Olsen kr. 200.000.		
Ejerpantebrev til sikkerhed for Ruth Olsen kr. 80.299.		
Den regnskabsmæssige værdi pr. 2. april 2017 udgør kr. 535.737.		
<b>Rørvigvej 122</b>		
Ejerpantebrev til sikkerhed for Ruth Olsen kr. 279.887.		
Ejerpantebreve henholdsvis kr. 20.000 og kr. 30.000 og kr. 150.000 til sikkerhed for pengeinstitut.		
Den regnskabsmæssige værdi pr. 2. april 2017 udgør kr. 225.573.		
<b>Slyngrosevej 1</b>		
Ejerpantebreve henholdsvis kr. 100.000 og kr. 100.000 og kr. 67.149.		
Den regnskabsmæssige værdi pr. 2. april 2017 udgør kr. 337.360.		
<b>Strynøvej 5</b>		
Ingen hæftelser.		
Den regnskabsmæssige værdi pr. 2. april 2017 udgør kr. 58.730.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	Scrapværdi 1.043.930
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	Scrapværdi 0

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Målingen sker ved anvendelse af en cash flow model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. De forventede fremtidige pengestrømme er baseret på selskabets [5-årige] budgetter og en terminalværdi.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer m.v."

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.