

## **Aktieselskabet af 31. oktober 1917**

Kongstedvej 15  
4291 Ruds Vedby  
CVR-nr. 55128219

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.05.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Kathrine Dreyer

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Aktieselskabet af 31. oktober 1917  
Kongstedvej 15  
4291 Ruds Vedby

CVR-nr.: 55128219  
Hjemsted: Kalundborg  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Bestyrelse

Kathrine Dreyer  
Svend Nyboe Andersen  
Anders Nyboe Andersen

### Direktion

Svend Nyboe Andersen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Østre Havnepromenade 26, 4. sal  
9000 Aalborg

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Aktieselskabet af 31. oktober 1917.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hesselbjerggård, den 28.05.2018

### Direktion

Svend Nyboe Andersen

### Bestyrelse

Kathrine Dreyer

Svend Nyboe Andersen

Anders Nyboe Andersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Aktieselskabet af 31. oktober 1917

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Aktieselskabet af 31. oktober 1917 for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 28.05.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Thomas Skovsgaard

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34333

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af bygninger og bortforpagtning af jord.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på 625 t.kr. betegnes af ledelsen som tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.372.055</b>	<b>2.383.033</b>
Af- og nedskrivninger	2	<u>(416.033)</u>	<u>(533.909)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.956.022</b>	<b>1.849.124</b>
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(1.156.723)</u>	<u>(1.221.130)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>799.299</b>	<b>627.994</b>
Skat af årets resultat	4	<u>(173.890)</u>	<u>(135.924)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>625.409</u></b>	<b><u>492.070</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>625.409</u>	<u>492.070</u>
		<b><u>625.409</u></b>	<b><u>492.070</u></b>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		73.763.493	73.505.282
Produktionsanlæg og maskiner		106.466	111.648
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		915.672	1.219.901
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b><u>74.785.631</u></b>	<b><u>74.836.831</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>74.785.631</u></b>	<b><u>74.836.831</u></b>
Fremstillede varer og handelsvarer		5.000	5.000
<b>Varebeholdninger</b>		<b><u>5.000</u></b>	<b><u>5.000</u></b>
Andre tilgodehavender		458.724	41
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>458.724</u></b>	<b><u>41</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>463.724</u></b>	<b><u>5.041</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>75.249.355</u></b>	<b><u>74.841.872</u></b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<b>Note</b>	<b>2017 kr.</b>	<b>2016 kr.</b>
Virksomhedskapital		2.000.000	2.000.000
Reserve for opskrivninger		22.932.576	22.932.576
Overført overskud eller underskud		<u>8.295.095</u>	<u>7.669.686</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>33.227.671</u></b>	<b><u>32.602.262</u></b>
Udskudt skat		<u>2.906.935</u>	<u>2.838.469</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>2.906.935</u></b>	<b><u>2.838.469</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>36.563.093</u>	<u>37.484.498</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>36.563.093</u></b>	<b><u>37.484.498</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	929.000	909.000
Bankgæld		478.495	530.559
Leverandører af varer og tjenesteydelser		104.840	154.220
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		420.144	14.964
Skyldige sambeskatningsbidrag		90.424	31.042
Anden gæld		251.287	276.858
Periodeafgrænsningsposter		<u>277.466</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.551.656</u></b>	<b><u>1.916.643</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>39.114.749</u></b>	<b><u>39.401.141</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>75.249.355</u></b>	<b><u>74.841.872</u></b>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for opskriv- ninger kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	2.000.000	22.932.576	7.669.686	32.602.262
Årets resultat	0	0	625.409	625.409
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>2.000.000</b>	<b>22.932.576</b>	<b>8.295.095</b>	<b>33.227.671</b>

## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	521.786	539.909
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	<u>(105.753)</u>	<u>(6.000)</u>
	<b><u>416.033</u></b>	<b><u>533.909</u></b>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	936.842	998.280
Renteudgifter vedrørende betalte acontoskatter	1.322	40
Øvrige finansielle omkostninger	<u>218.559</u>	<u>222.810</u>
	<b><u>1.156.723</u></b>	<b><u>1.221.130</u></b>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	105.424	31.042
Ændring af udskudt skat	<u>68.466</u>	<u>104.882</u>
	<b><u>173.890</u></b>	<b><u>135.924</u></b>

## Noter

	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Produk- tionsanlæg og maskiner</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	53.324.474	4.333.970	2.871.616
Tilgange	470.586	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>53.795.060</b>	<b>4.333.970</b>	<b>2.871.616</b>
Opskrivninger primo	22.932.576	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>22.932.576</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	(2.751.768)	(4.222.322)	(1.651.715)
Årets afskrivninger	(212.375)	(5.182)	(304.229)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(2.964.143)</b>	<b>(4.227.504)</b>	<b>(1.955.944)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>73.763.493</b>	<b>106.466</b>	<b>915.672</b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	929.000	909.000	36.563.093	32.943.571
	<b>929.000</b>	<b>909.000</b>	<b>36.563.093</b>	<b>32.943.571</b>

### 7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Hesselbjerg Invest ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## Noter

### **8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.300 t.kr. med pant i Hesselbjerggård.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 73.292 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter regnskabsårets forbrug af råvarer og hjælpematerialer efter regulering for forskydning i beholdninger af disse varer mv. fra primo til ultimo. I posten indgår eventuelt svind og sædvanlige nedskrivninger af de pågældende lagerbeholdninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle anlægsaktiver.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

#### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til offentlig vurdering 01.10.2006 med tillæg af forbedringer i årets løb med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og lønninger.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30-75 år
Produktionsanlæg og maskiner	10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.