

Ejendomsselskabet Ølbyvej 30 Struer K/S

Ølbyvej 30, 7600 Struer

CVR-nr. 27 85 12 07

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2016.

Carsten Mortensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Ejendomsselskabet Ølbyvej 30 Struer K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Struer, den 30. maj 2016

Direktion

Carsten Mortensen
direktør

Bestyrelse

Niels H. Mortensen
formand

Carsten Mortensen

Komplementar

CNM Af 28.05.03 ApS

Carsten Mortensen
direktør

Niels H. Mortensen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i Ejendomsselskabet Ølbyvej 30 Struer K/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ølbyvej 30 Struer K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Struer, den 30. maj 2016

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Jan Noer Sahl
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Ølbyvej 30 Struer K/S Ølbyvej 30 7600 Struer
	CVR-nr.: 27 85 12 07
	Stiftet: 28. maj 2004
	Hjemsted: Struer
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 12. regnskabsår
Bestyrelse	Niels H. Mortensen, formand Carsten Mortensen
Direktion	Carsten Mortensen, direktør
Komplementar	CNM Af 28.05.03 ApS
Revision	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Bankforbindelse	Hvidbjerg Bank

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af forretningsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.427 t.kr. mod 1.783 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 611 t.kr. mod 958 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 22.306 t.kr., mod 23.511 t.kr. sidste år, svarende til et fald på 1.205 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 1.930 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 8,7 % af de samlede aktiver på 22.306 t.kr., hvilket er en stigning på 0,7 procentpoint i forhold til sidste år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ølbyvej 30 Struer K/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter opdeles endvidere i omsætningsaktiver henholdsvis anlægsaktiver eller kortfristet gæld henholdsvis langfristet gæld. Negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indregnes i tilknytning til gæld til real-kreditinstitutter.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Ejendomsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Der indregnes ingen skatter i årsrapporten, idet disse påhviler de enkelte kommanditister.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
-----------	-------

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	1.426.968	1.782.796
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-578.924	-578.924
Resultat før finansielle poster	848.044	1.203.872
Andre finansielle indtægter	498	1.921
Andre finansielle omkostninger	-237.163	-247.650
Årets resultat	611.379	958.143
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til kommanditister	599.151	938.980
Overføres til komplementar	12.228	19.163
Disponeret i alt	611.379	958.143

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
1	Grunde og bygninger	<u>21.121.056</u>	<u>21.699.980</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.121.056</u>	<u>21.699.980</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>21.121.056</u>	<u>21.699.980</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>483.216</u>	<u>1.064.550</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>483.216</u>	<u>1.064.550</u>
	Likvide beholdninger	<u>701.356</u>	<u>746.217</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.184.572</u>	<u>1.810.767</u>
	Aktiver i alt	<u>22.305.628</u>	<u>23.510.747</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
2	Virksomhedskapital	2.175.758	2.175.758
3	Overført resultat	-245.366	-292.006
	Egenkapital i alt	<u>1.930.392</u>	<u>1.883.752</u>
 Gældsforpligtelser			
4	Gæld til realkreditinstitutter	<u>13.660.614</u>	<u>14.680.411</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.660.614</u>	<u>14.680.411</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	981.234	956.928
	Gæld til pengeinstitut	15	0
	Anden gæld	<u>5.733.373</u>	<u>5.989.656</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.714.622</u>	<u>6.946.584</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>20.375.236</u>	<u>21.626.995</u>
	Passiver i alt	<u>22.305.628</u>	<u>23.510.747</u>
 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
6 Finansielle risici			

Noter

1. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar	26.329.848
Kostpris 31. december	26.329.848
Afskrivninger 1. januar	4.629.868
Årets afskrivninger	578.924
Afskrivninger 31. december	5.208.792
Regnskabsmæssig værdi 31. december	21.121.056

31/12 2015

31/12 2014

2. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar	2.175.758	2.175.758
	2.175.758	2.175.758

Ifølge vedtægternes § 3 er kommanditisternes hæftelse begrænset til den af hver tegnede virksomhedskapital med tillæg af reserver.

Den eneste fuldt ansvarlige i kommanditselskabet er CNM Af 28.05.03 ApS, der, som komplementar, hæfter ubegrænset for alle kommanditselskabets forpligtelser.

3. Overført resultat

Markedsværdi renteswap 1. januar	-292.006	-185.987
Ændring i markedsværdi, renteswap	46.640	-106.019
	-245.366	-292.006

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Nykredit	11.430.065	12.184.906
Låneomkostninger	-36.616	-39.033
Nykredit	3.058.689	3.258.757
Låneomkostninger	-55.656	-59.297
Dagsværdi af renteswap	245.366	292.006
	<u>14.641.848</u>	<u>15.637.339</u>
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-981.234</u>	<u>-956.928</u>
	<u>13.660.614</u>	<u>14.680.411</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>9.793.676</u>	<u>10.813.879</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.489 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 21.121 t.kr.

6. Finansielle risici

Renterisici

Selskabet har indgået renteswapaftale til begrænsning af renterisici på variabelt forrentet prioritetslån. Renteswappen på 8.000 t.kr. udløber 30. september 2025. På balancedagen har renteswappen en negativ værdi på -245 t.kr., der er indregnet i balancen under gæld til realkreditinstitutter. Ændringer i markedsværdien af renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen.