

# Ejendomsselskabet Ølbyvej 30 Struer K/S

Tornskadevej 20, 7600 Struer

CVR-nr. 27 85 12 07

## Årsrapport

2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. juni 2018.

---

Carsten Mortensen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |             |
| Ledelsespåtegning                                | 1           |
| Den uafhængige revisors erklæringer              | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |             |
| Selskabsoplysninger                              | 4           |
| Ledelsesberetning                                | 5           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b> |             |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 6           |
| Resultatopgørelse                                | 8           |
| Balance  | 9           |
| Noter  | 11          |

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for 2018 og fremover ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Struer, den 28. maj 2018

### **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 2017. 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.

#### **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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

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.

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.

Struer, den 28. maj 2018

### **KRØYER PEDERSEN**

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

Jan Noer Sahl  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 9738

**Selskabsoplysninger**

---

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>       | Ejendomsselskabet Ølbyvej 30 Struer K/S<br>Tornskadevej 20<br>7600 Struer |
|                        | CVR-nr.: 27 85 12 07  |
|                        | Stiftet: 28. maj 2004   |
|                        | Hjemsted: Struer  |
|                        | Regnskabsår: 1. januar - 31. december<br>14. regnskabsår                  |
| <b>Bestyrelse</b>      | Niels H. Mortensen, formand<br>Carsten Mortensen                          |
| <b>Direktion</b>       | Carsten Mortensen, direktør   |
| <b>Komplementar</b>    | CNM Af 28.05.03 ApS   |
| <b>Revision</b>        | KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S                           |
| <b>Bankforbindelse</b> | 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 1.197 t.kr. mod 1.486 t.kr. sidste år.

Årets resultat har i 2017 udgjort et overskud på 417 t.kr. mod et overskud sidste år på 130 t.kr.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 20.012 t.kr. mod 21.058 t.kr. sidste år, svarende til et fald på 1.046 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 2.176 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 10,9 % af de samlede aktiver på 20.012 t.kr., hvilket er en stigning på 0,6 procentpoint i forhold til sidste år.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ølbyvej 30 Struer K/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

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

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

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser samt amortisering af 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.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### 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>Note</u>                                       | <u>2017</u>      | <u>2016</u>      |
|---|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>1.197.124</b> | <b>1.485.663</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -578.924         | -578.924         |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>            | <b>618.200</b>   | <b>906.739</b>   |
| Finansielle omkostninger                          | -201.357         | -776.504         |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>416.843</b>   | <b>130.235</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |                  |                  |
| Overføres til kommanditister                      | 408.256          | 125.404          |
| Overføres til komplementar                        | 8.587            | 4.831            |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>416.843</b>   | <b>130.235</b>   |

**Balance 31. december**

---

| <b>Aktiver</b>                 |                   |                   |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Note                           | 2017              | 2016              |
| <b>Anlægsaktiver</b>           |                   |                   |
| 2 Grunde og bygninger          | 19.963.208        | 20.542.132        |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 19.963.208        | 20.542.132        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b>19.963.208</b> | <b>20.542.132</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>       |                   |                   |
| Likvide beholdninger           | 48.385            | 515.442           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b>48.385</b>     | <b>515.442</b>    |
| <b>Aktiver i alt</b>           | <b>20.011.593</b> | <b>21.057.574</b> |

**Balance 31. december**


---

| <b>Passiver</b>                       |                   |                   |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <u>Note</u>                           | <u>2017</u>       | <u>2016</u>       |
| <b>Egenkapital</b>                    |                   |                   |
| 3 Virksomhedskapital                  | 2.175.758         | 2.175.758         |
| <b>Egenkapital i alt</b>              | <b>2.175.758</b>  | <b>2.175.758</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>             |                   |                   |
| Gæld til realkreditinstitutter        | 12.737.488        | 13.475.017        |
| Deposita                              | 418.000           | 400.000           |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 13.155.488        | 13.875.017        |
| 4 Gældsforpligtelser                  | 735.059           | 727.403           |
| Anden gæld                            | 3.945.288         | 4.279.396         |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 4.680.347         | 5.006.799         |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>17.835.835</b> | <b>18.881.816</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                 | <b>20.011.593</b> | <b>21.057.574</b> |

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Noter**

|  | 2017              | 2016              |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                |                   |                   |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 1                 | 1                 |
|  | 31/12 2017        | 31/12 2016        |
| <b>2. Grunde og bygninger</b>                  |                   |                   |
| Kostpris 1. januar                             | 26.329.848        | 26.329.848        |
| <b>Kostpris 31. december</b>                   | <b>26.329.848</b> | <b>26.329.848</b> |
| Afskrivninger 1. januar                        | -5.787.716        | -5.208.792        |
| Årets afskrivninger                            | -578.924          | -578.924          |
| <b>Afskrivninger 31. december</b>              | <b>-6.366.640</b> | <b>-5.787.716</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>      | <b>19.963.208</b> | <b>20.542.132</b> |
| <b>3. Virksomhedskapital</b>                   |                   |                   |
| Virksomhedskapital 1. januar                   | 2.175.758         | 2.175.758         |
|  | <b>2.175.758</b>  | <b>2.175.758</b>  |

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.

|                                | Afdrag<br>første år | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>31/12 2017 | Gæld i alt<br>31/12 2016 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 735.059             | 9.768.191              | 13.472.547               | 14.202.420               |
| Deposita                       | 0                   | 0                      | 418.000                  | 400.000                  |
|                                | <b>735.059</b>      | <b>9.768.191</b>       | <b>13.890.547</b>        | <b>14.602.420</b>        |

## Noter

---

### 5. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.473 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 19.963 t.kr.