

# Ejendomsselskabet Ølbyvej 30 Struer K/S

Ølbyvej 30, 7600 Struer

CVR-nr. 27 85 12 07

## Årsrapport

2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2017.

---

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 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Struer, den 30. maj 2017

### **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 2016. 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 30. maj 2017

### **KRØYER PEDERSEN**

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

Jan Noer Sahl  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	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 13. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Niels H. Mortensen, formand 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 1.486 t.kr. mod 1.427 t.kr. sidste år.

Årets resultat har i 2016 udgjort et overskud på 130 t.kr. mod et overskud sidste år på 611 t.kr.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 21.058 t.kr. mod 22.306 t.kr. sidste år, svarende til et fald på 1.248 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 2.176 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 10,3 % af de samlede aktiver på 21.058 t.kr., hvilket er en stigning på 1,6 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.

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.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

## **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.



## 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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### **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 proventuet 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>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.485.663</b>	<b>1.426.968</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-578.924	-578.924
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>906.739</b>	<b>848.044</b>
Finansielle indtægter	0	498
Finansielle omkostninger	-776.504	-237.163
<b>Årets resultat</b>	<b>130.235</b>	<b>611.379</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til kommanditister	125.404	599.151
Overføres til komplementar	4.831	12.228
<b>Disponeret i alt</b>	<b>130.235</b>	<b>611.379</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	<u>20.542.132</u>	<u>21.121.056</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.542.132</u>	<u>21.121.056</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>20.542.132</u></b>	<b><u>21.121.056</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>483.216</u>
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>483.216</u>
Likvide beholdninger	<u>515.442</u>	<u>701.356</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>515.442</u></b>	<b><u>1.184.572</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>21.057.574</u></b>	<b><u>22.305.628</u></b>

**Balance 31. december**


---

<b>Passiver</b>	2016	2015
<u>Note</u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	2.175.758	2.175.758
4 Overført resultat	0	-245.366
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.175.758</u></b>	<b><u>1.930.392</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	13.475.017	13.660.614
Deposita	400.000	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.875.017</u>	<u>13.660.614</u>
5 Gældsforpligtelser	727.403	981.234
Gæld til pengeinstitutter	0	15
Anden gæld	4.279.396	5.733.373
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.006.799</u>	<u>6.714.622</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>18.881.816</u></b>	<b><u>20.375.236</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>21.057.574</u></b>	<b><u>22.305.628</u></b>

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

---

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	<u>26.329.848</u>	<u>26.329.848</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>26.329.848</u></b>	<b><u>26.329.848</u></b>
Afskrivninger 1. januar	-5.208.792	-4.629.868
Årets afskrivninger	<u>-578.924</u>	<u>-578.924</u>
<b>Afskrivninger 31. december</b>	<b><u>-5.787.716</u></b>	<b><u>-5.208.792</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>20.542.132</u></b>	<b><u>21.121.056</u></b>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar	<u>2.175.758</u>	<u>2.175.758</u>
	<b><u>2.175.758</u></b>	<b><u>2.175.758</u></b>
<p>Ifølge vedtægternes § 3 er kommanditisternes hæftelse begrænset til den af hver tegnede virksomhedskapital med tillæg af reserver.</p> <p>Den eneste fuldt ansvarlige i kommanditselskabet er CNM Af 28.05.03 ApS, der som komplementar hæfter ubegrænset for alle kommanditselskabets forpligtelser.</p>		
<b>4. Overført resultat</b>		
Markedsværdi renteswap 1. januar	-245.366	-292.006
Ændring i markedsværdi, renteswap	<u>245.366</u>	<u>46.640</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>-245.366</u></b>

## Noter

---

### 5. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	727.403	10.619.787	14.202.420	14.641.848
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>400.000</u>	<u>0</u>
	<u><b>727.403</b></u>	<u><b>10.619.787</b></u>	<u><b>14.602.420</b></u>	<u><b>14.641.848</b></u>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.202 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 20.542 t.kr.