

# Ejendomsselskabet Ølbyvej 30 Struer K/S

Bødkervej 3  
7600 Struer

CVR-nr. 27 85 12 07

## Årsrapport for 2021



**REVISION LIMFJORD**

FORRETNING FRYDER

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 13. juni 2022

---

Carsten Mortensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet Ølbyvej 30 Struer K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Struer, den 27. maj 2022

### Direktion/Komplementar CNM af 28.05.03 ApS

Carsten Mortensen  
direktør

### Bestyrelse

Niels H. Mortensen  
formand

Carsten Mortensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Ølbyvej 30 Struer K/S

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Ølbyvej 30 Struer K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Struer, den 27. maj 2022

**REVISION LIMFJORD**  
**Godkendt Revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 41 45 45 55

Allan Galsgaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34272

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** Ejendomsselskabet Ølbyvej 30 Struer K/S  
Bødkervej 3  
7600 Struer

CVR-nr.: 27 85 12 07

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021  
Stiftet: 28. maj 2004  
Regnskabsår: 18. regnskabsår

Hjemsted: Struer

**Kommanditister** Niels H. Mortensen  
Carsten Mortensen

**Bestyrelse** Niels H. Mortensen, formand  
Carsten Mortensen

**Direktion/Komplementar CNM af 28.05.03 ApS** Carsten Mortensen, direktør

**Komplementar** CNM af 28.05.03 ApS

**Revisor** REVISION LIMFJORD  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Ved Fjorden 25  
7600 Struer

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i udlejning af forretningsejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 947.092, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 4.003.884.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ølbyvej 30 Struer K/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter med fradrag af omkostninger til andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i lejeindtægter.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger amortisering af realkreditlån mv.

### 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 af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Grunde og bygninger	40 år	0-5 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter likvide beholdninger.

#### Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.607.836</b>	<b>1.562.510</b>
Afskrivninger		-578.923	-578.923
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.028.913</b>	<b>983.587</b>
Finansielle omkostninger		-81.821	-84.087
<b>Årets resultat</b>		<b>947.092</b>	<b>899.500</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		947.092	899.500
		<b>947.092</b>	<b>899.500</b>

## Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger		17.647.515	18.226.438
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>17.647.515</b>	<b>18.226.438</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>17.647.515</b>	<b>18.226.438</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Andre tilgodehavender		2.150.000	1.150.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.150.000</b>	<b>1.150.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.078</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>2.154.078</b>	<b>1.150.000</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>19.801.593</b>	<b>19.376.438</b>

## Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		2.175.758	2.175.758
Overført resultat		1.828.126	890.505
<b>Egenkapital</b>	1	<b>4.003.884</b>	<b>3.066.263</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.835.053	10.561.475
Deposita		431.500	431.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>10.266.553</b>	<b>10.992.975</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	725.000	725.000
Banker		0	6.239
Gæld til kommanditister		4.120.008	4.120.008
Anden gæld		686.148	465.953
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.531.156</b>	<b>5.317.200</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>15.797.709</b>	<b>16.310.175</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>19.801.593</b>	<b>19.376.438</b>
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2021	2.175.758	890.505	3.066.263
Overføres til komplementar	0	-9.471	-9.471
Årets resultat	0	947.092	947.092
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>2.175.758</b>	<b>1.828.126</b>	<b>4.003.884</b>

## Noter

### 1 Egenkapital

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.

### 2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021 kr.	Gæld 31. december 2021 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	11.286.475	10.560.053	725.000	6.959.577
Deposita	431.500	431.500	0	0
	<b>11.717.975</b>	<b>10.991.553</b>	<b>725.000</b>	<b>6.959.577</b>

### 3 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 10.585, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 17.648.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Carsten Mortensen (CPR valideret)

### Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-338907000646

IP: 152.115.xxx.xxx

2022-06-14 12:52:50 UTC

NEM ID 

## Carsten Mortensen (CPR valideret)

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-338907000646

IP: 152.115.xxx.xxx

2022-06-14 12:52:50 UTC

NEM ID 

## Niels Hermann Mortensen (CPR valideret)

### Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-173942068459

IP: 152.115.xxx.xxx

2022-06-15 07:03:29 UTC

NEM ID 

## Allan Galsgaard

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Revision Limfjord P/S

Serienummer: CVR:41454555-RID:99771140

IP: 194.182.xxx.xxx

2022-06-15 07:04:24 UTC

NEM ID 

## Carsten Mortensen (CPR valideret)

### Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-338907000646

IP: 152.115.xxx.xxx

2022-06-15 07:05:26 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EXEFN-EPI2Y-USC40-UB548-ZLPS6-WHYXG

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>