

K/S Vesterhavsgården
CVR-nr. 26 70 30 42

Årsrapport

2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. marts 2013.

Erik Fomsgaard Jensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Bestyrelse og komplementar har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for K/S Vesterhavsgården.

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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vestervig, den 14. marts 2013

Komplementar

ApS Vesterhavsgården Komplementar

Bestyrelse

Erik Fomsgaard Jensen

Karen Margrethe Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Vesterhavsgården

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Vesterhavsgården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 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 revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Struer, den 14. marts 2013

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S

Bent N. Rønne

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Vesterhavsgården Aggervej 30 7770 Vestervig
	CVR-nr.: 26 70 30 42
	Stiftet: 13. juli 2002
	Hjemsted: Vestervig
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 10. regnskabsår
Bestyrelse	Erik Fomsgaard Jensen Karen Margrethe Jensen
Komplementar	ApS Vesterhavsgården Komplementar
Revision	Krøyer Pedersen Statsautoriserede Revisorer I/S
Bankforbindelse	Nordea

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at drive udlejningsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 454 t.kr. mod 410 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat udgør 168 t.kr. mod 162 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

For 2013 forventes et uændret aktivitetsniveau.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Vesterhavsgården er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har valgt at tilpasse årsrapporten til den nye XBRL taksonomi fra Erhvervsstyrelsen, hvilket har medført en reklassifikation af visse regnskabsposter i forhold til tidligere år. Forholdet har ikke betydning for indregning og måling. Der er foretaget tilpasning af sammenligningstallene.

Herudover er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, eksterne omkostninger samt omkostninger vedrørende ejendomme.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendom

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration

Omkostninger vedrørende investeringsejendom

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. For ejendommen forventes en scrapværdi på 2 mio kr.

Anvendt regnskabspraksis

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

Bygninger	30 år
Installationer	5 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Aktiver med en kostpris på under 12 t.kr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Bruttofortjeneste	453.572	409.761
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-87.408	-64.815
Resultat før finansielle poster	366.164	344.946
Finansielle indtægter	42.213	43.101
Finansielle omkostninger	-240.398	-226.329
Årets resultat	167.979	161.718
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	167.979	161.718
Disponeret i alt	167.979	161.718

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Anlægsaktiver		
1 Grunde og bygninger	4.257.797	4.336.695
1 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	18.430	21.941
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.276.227</u>	<u>4.358.636</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>4.276.227</u>	<u>4.358.636</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	1.022.210	959.997
Periodeafgrænsningsposter	581	0
Tilgodehavender i alt	<u>1.022.791</u>	<u>959.997</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.022.791</u>	<u>959.997</u>
Aktiver i alt	<u>5.299.018</u>	<u>5.318.633</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Egenkapital		
2 Virksomhedskapital	1.121.750	1.121.750
Reserve for opskrivninger	2.604.371	2.604.371
3 Overført resultat	-2.346.719	-2.514.698
Egenkapital i alt	<u>1.379.402</u>	<u>1.211.423</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.984.000</u>	<u>1.962.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.984.000</u>	<u>1.962.000</u>
4 Gæld til pengeinstitutter	1.791.061	1.955.890
Anden gæld	<u>144.555</u>	<u>189.320</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.935.616</u>	<u>2.145.210</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>3.919.616</u>	<u>4.107.210</u>
Passiver i alt	<u>5.299.018</u>	<u>5.318.633</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar	4.361.157	452.630
Kostpris 31. december	4.361.157	452.630
Opskrivninger 1. januar	0	763.667
Opskrivninger 31. december	0	763.667
Af- og nedskrivninger 1. januar	24.462	1.190.845
Årets afskrivninger	78.898	7.022
Af- og nedskrivninger 31. december	103.360	1.197.867
Regnskabsmæssig værdi 31. december	4.257.797	18.430

Ejendomsvurdering 1. oktober 2012

3.400.000

31/12 2012

31/12 2011

2. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar	1.121.750	1.121.750
	1.121.750	1.121.750

Stamkapitalen består af 5 andele a 600.000 kr.

3. Overført resultat

Overført resultat 1. januar	-2.514.698	-2.676.416
Årets overførte overskud	167.979	161.718
	-2.346.719	-2.514.698

Noter

4. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2012</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2011</u>
Gæld til realkreditinstitutter	0	1.984.000	1.984.000	1.962.000
	0	1.984.000	1.984.000	1.962.000

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.984 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 4.258 t.kr.

Herudover er driftsmateriel og inventar, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 18 t.kr., omfattet af pantsætningen.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.100 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.