

K/S Vesterhavsgården

CVR-nr. 26 70 30 42

Årsrapport

2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2014.

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 2013	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 for K/S Vesterhavsgården.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vestervig, den 20. juni 2014

Direktion

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 2013, 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 med forbehold.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabets anlægsaktiver er indregnet i balance med 4.194 t.kr. Ledelsen har ikke indregnet anlægsaktiver til nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere end kostpris, hvilket er en afvigelse til årsregnskabsloven. Der er væsentlig usikkerhed omkring værdiansættelse af anlægsaktiver grundet usikkerheden omkring evne til fortsat drift, som ligeledes er omtalt.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den ufuldstændige oplysning, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at det for indeværende år er usikkert, om der opnås tilsagn om finansiering af driften i de førstkommande år. Det er ledelsens vurdering, at sådan et tilsagn vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i strid med årsregnskabsloven ikke udarbejdet årsrapporten rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

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 20. juni 2014

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S

Bent N. Rønnest

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 11. regnskabsår
Bestyrelse	Erik Fomsgaard Jensen Karen Margrethe Jensen
Direktion	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 457 t.kr. mod 454 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat udgør -921 t.kr. mod 168 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 4.194 t.kr., mod 5.299 t.kr. sidste år, svarende til et fald på 1.105 t.kr. Faldet i balancesummen skyldes væsentligst nedskrivning af tilgodehavende på i alt 1.117 t.kr.

Den forventede udvikling

Selskabet forventer for det kommende år et underskud, som følge af af selskabets udlejningsejendom står tom, og ikke forventes genudlejet.

Der er endnu ikke opnået tilsagn omkring finansiering af den fortsatte drift for det kommende år. Der er forhandlinger i gang omkring dette, men det er stadig usikkert om finansiering opnås.

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.

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

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 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.

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 forventet restværdi efter afsluttet brugstid. For ejendommen forventes en scrapværdi på 2 mio. kr.

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

Anvendt regnskabspraksis

Småaktiver med en 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 nettorealiseringsværdien 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>2013</u>	<u>2012</u>
Bruttofortjeneste	457.191	453.572
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-85.108	-87.408
Driftsresultat	372.083	366.164
Finansielle indtægter	0	42.213
2 Finansielle omkostninger	-1.293.099	-240.398
Årets resultat	-921.016	167.979
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	167.979
Disponeret fra overført resultat	-921.016	0
Disponeret i alt	-921.016	167.979

Balance 31. december

Aktiver		2013	2012
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	4.178.899	4.257.797
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	14.919	18.430
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.193.818</u>	<u>4.276.227</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.193.818</u>	<u>4.276.227</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	0	1.022.210
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>581</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>1.022.791</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>1.022.791</u>
	Aktiver i alt	<u>4.193.818</u>	<u>5.299.018</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	1.121.750	1.121.750
Reserve for opskrivninger	2.604.371	2.604.371
5 Overført resultat	-3.267.736	-2.346.720
Egenkapital i alt	<u>458.385</u>	<u>1.379.401</u>
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	1.984.000	1.984.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.984.000</u>	<u>1.984.000</u>
Gæld til pengeinstitutter	1.605.465	1.791.061
Anden gæld	145.968	144.556
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.751.433</u>	<u>1.935.617</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>3.735.433</u>	<u>3.919.617</u>
Passiver i alt	<u>4.193.818</u>	<u>5.299.018</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Som følge af at udlejningsejendommen står uden lejere, er der usikkerhed om selskabets fortsatte drift. Der er endnu ikke opnået tilsagn omkring finansiering af det kommende års drift, og det er endnu usikkert om dette sker.

Udlejningsejendommen indregnes i årsrapporten til kostpris, hvilket afhænger af om der opnås tilsagn omkring finansiering af det kommende års drift. Såfremt der ikke opnås tilsagn omkring finansiering af det kommende år, skal ejendommen værdiansættes til nettorealiseringsværdi, som vil være lavere end kostprisen.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
2. Finansielle omkostninger		
Andre rentekomkostninger	1.293.099	240.398
	<u>1.293.099</u>	<u>240.398</u>
3. 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	<u>4.361.157</u>	<u>452.630</u>
Opskrivninger 1. januar	0	763.667
Opskrivninger 31. december	<u>0</u>	<u>763.667</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	103.360	1.197.867
Årets afskrivninger	78.898	3.511
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>182.258</u>	<u>1.201.378</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>4.178.899</u>	<u>14.919</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2013	<u>2.800.000</u>	

Noter

	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>		
4. 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.				
5. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar	-2.346.720	-2.514.699		
Årets overførte underskud	-921.016	167.979		
	-3.267.736	-2.346.720		
6. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2013</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2012</u>
Gæld til realkreditinstitutter	0	1.984.000	1.984.000	1.984.000
	0	1.984.000	1.984.000	1.984.000

7. 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 2013 udgør 4.179 t.kr.

Herudover er driftsmateriel og inventar, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 15 t.kr., omfattet af pantsætningen.

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