

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220
F (+45) 33 110 520

www.grantthornton.dk

K/S Vestergade, Struer

CVR-nr. 24 25 46 82

Årsrapport

2012

(15. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling den 14 / 6 2013.



MARIE-LOUISE KROGH ANDERSEN
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors erklæringer.....	2 - 3
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsesberetning.....	5
Anvendt regnskabspraksis.....	6 - 7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9 - 10
Noter.....	11 - 13

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for K/S Vestergade, Struer.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. juni 2013

Bestyrelse


Michael Andersen
Kurt Petersen
Henrik Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Vestergade, Struer.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Vestergade, Struer for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges 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.

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.

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

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

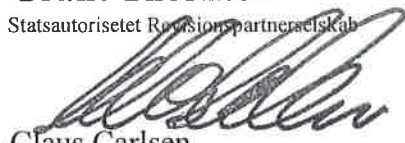
Udtalelse om ledelsesberetningen

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.

København, den 14. juni 2013

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Claus Carlsen

statsautoriseret revisor



Steen K. Bager

statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Vestergade, Struer Hammershusgade 9 2100 København Ø. CVR-nr.: 24 25 46 82 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Komplementar	ApS Komplementarselskabet Vestergade, Struer
Bestyrelse	Michael Andersen Kurt Petersen Henrik Nielsen
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø.

LEDELSESBERETNING

Selskabets hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom til projektudvikling af selskabets ejendom. Selskabet har pr. 28. december 2012 afhændet sin ejendom med overdragelse af driften pr. 1. januar 2013.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommens ankerlejer er fraflyttet i 2008 og kun tre lejemål er udlejet. Selskabets drifts- og regnskabsmæssige resultat for 2012, er væsentligt påvirket, af den manglende lejeindtægt. Selskabets driftsresultat udgør et underskud på kr. -401.932 som i høj grad skyldes at ejendommen kun i yderste begrænset omfang har været udlejet.

Årets resultat udgør et underskud på kr. 2.022.881 hvilket er påvirket af nedskrivning af ejendommen med kr. 1.620.949 til salgprisen.

Selskabet ejendom er afhændet pr. 1. januar 2013 og selskabet forventes herefter afviklet. Kommanditisterne er på nuværende tidspunkt indstillet på at sikre afviklingen af selskabet.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. 7.572.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for 2012.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsregnskabet for K/S Vestergade, Struer er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Regnskabsopstillingen er tilpasset driftsformen.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilfalde selskabet, og at aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, men omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger, herunder reparation og vedligeholdelse, ejendommensskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejer.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger til ledelse og administration i regnskabsperioden, herunder advokat og revision.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende realkredit- og pengeinstitutter, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egne selvangivelser.

Balancen

Investerings ejendommen

Ejendommen, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, præsenteres som en investeringsejendom.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investerings ejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Værdireguleringer inkl. valutakursændringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Dagsværdien måles på grundlag af en afkastbaseret model med udgangspunkt i investeringsejendommens forventede afkast og et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastkrav. Ved målingen tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejeregulering til markedsleje m.v.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med frdrag for nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, måles til dagsværdi. Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Andre gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsnings poster

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedr. leje i efterfølgende regnskabsår.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2012

Noter		2011 i tkr.
Lejeindtægter.....	155.723	114
(2) Driftsomkostninger.....	169.242	199
BRUTTORESULTAT.....	-13.519	-85
(3) Administrationsomkostninger.....	69.387	283
RESULTAT FØR FINANSIERING.....	-82.906	-368
(4) Finansieringsudgifter, netto.....	319.026	859
DRIFTSRESULTAT.....	-401.932	-1.227
(5) Værdiregulering.....	-1.620.949	0
REGNSKABSMÆSSIGT RESULTAT (underskud).....	-2.022.881	-1.227
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført til overført resultat.....	-2.022.881	-1.227
	-2.022.881	-1.227

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012

A K T I V E R

Noter		2011 i tkr.	
ANLÆGSAKTIVER			
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER			
(5)	Investeringsejendomme.....	8.500.000	10.000
	I gangværende projekt (byggesag).....	0	121
	ANLÆGSAKTIVER I ALT.....	8.500.000	10.121
OMSÆTNINGSAKTIVER			
	Tilgodehavende moms.....	0	115
	Tilgodehavende investorindskud.....	0	329
	Andre tilgodehavende.....	0	7
	Tilgodehavender i alt.....	0	451
(11)	Likvide beholdninger.....	83.794	46
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....	83.794	497
	AKTIVER I ALT.....	8.583.794	10.618

PASSIVER

Noter		2011
		i tkr.
EGENKAPITAL		
(6)	Kontant andel af stamkapital.....	11.107.171 4.003
(7)	Overført resultat.....	-11.099.599 -9.077
	EGENKAPITAL I ALT.....	7.572 -5.074
 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
	ApS Komplementarselskabet Vestergade, Struer.....	169.865 133
	Deposita.....	33.000 33
(8)	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT....	202.865 166
 KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
(9)	Pengeinstitut.....	8.322.644 8.323
	Skyldige omkostninger.....	0 28
	Pengekreditor.....	0 7.059
(10)	Anden gæld.....	50.713 116
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT...	8.373.357 15.526
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT.....	8.576.222 15.692
	PASSIVER I ALT.....	8.583.794 10.618
 (11) Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

1 GOING CONCERN

Ejendommens ankerlejer er fraflyttet i 2008 og kun tre lejemål er udlejet. Selskabets drifts- og regnskabsmæssige resultat for 2012 er væsentligt påvirket, af den manglende lejeindtægt.

Som en konsekvens heraf, er selskabet ejendom afhændet pr. 1. januar 2013 og selskabet forventes herefter afviklet. Kommanditisterne er på nuværende tidspunkt indstillet på at sikre afviklingen af selskabet.

		2011
		i tkr.
2 DRIFTSOMKOSTNINGER		
Ejendomsskatter.....	42.026	40
Forsikring.....	29.743	23
Reparation og vedligeholdelse (incl. forsikringserstatning)....	-48.231	26
Konsulentonorar (vurderingsrapport).....	0	20
Moms på omkostninger vedrørende tidligere år	114.919	0
Fællesomkostninger vedrørende tomme lokaler.....	30.785	90
	169.242	199
3 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER		
Ejendoms- og selskabsadministration.....	43.750	240
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	28.750	29
Revision og regnskabsmæssig assistance, tidligere år.....	-6.250	-2
Advokat.....	0	12
Bestyrelsesansvarsforsikring.....	3.137	4
	69.387	283
4 FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO		
Finansieringsudgifter:		
Hypoteklån.....	319.026	457
Øvrige renter.....	4	376
ApS Komplementarselskabet Vestergade, Struer.....	0	25
Bankgebyrer.....	0	1
	319.030	859
Bank.....	4	0
	4	0
FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO.....	319.026	859

5 INVESTERINGSEJENDOMME

Kostpris 1. januar 2012.....	17.250.000
Årets tilgang	120.949
Årets afgang	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2012.....	17.370.949
	<hr/>
Værdiregulering 1. januar 2012.....	-7.250.000
Værdireguleringer i året	-1.620.949
	<hr/>
Værdiregulering 31. december 2012.....	-8.870.949
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....	8.500.000
	<hr/> <hr/>

6 KONTANT ANDEL AF STAMKAPITAL

120 kommanditanparter á kr. 33.360.....	4.003.150
Indskud 2012, netto	7.104.021
	<hr/>
	11.107.171
	<hr/> <hr/>
Den hertil svarende stamkapital udgør:	
120 kommanditanparter á kr. 23.500.....	2.820.000
	<hr/> <hr/>
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør.....	63
	<hr/> <hr/>

7 OVERFØRT RESULTAT

Saldo 1. januar 2012.....	-9.076.718
Årets overførsel.....	-2.022.881
	<hr/>
Saldo 31. december 2012.....	-11.099.599
	<hr/> <hr/>

8 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

Af den langfristede gæld forfalder tkr. 166 indenfor 1 år såfremt selskabet likvideres i 2013.

9 PENGEINSTITUT

Pengeinstitut.....	8.322.644
	<u>8.322.644</u>

10 ANDEN GÆLD

Skyldige renter.....	21.963
Skyldig fællesregnskab.....	0
Revisor	28.750
	<u>50.713</u>

11 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for långiver er der lyst pante- og skadesløsbrev på kr. 15.750.000.

De likvide beholdninger er håndpantset som sikkerhed for garantistillerne.