

*V. Skerninge Invest ApS
Fåborgvej 113
5762 Vester Skerninge*

CVR-nr: 29 13 28 79

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2015*

(10. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24. januar 2016



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for V. Skerninge Invest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

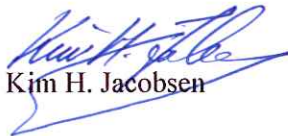
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vester Skerninge, den 24. januar 2016

Direktion


Kim H. Jacobsen

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

V. Skerninge Invest ApS
Fåborgvej 113
5762 Vester Skerninge

CVR-nr.: 29 13 28 79
Stiftet: 3. oktober 2005
Hjemsted: Svendborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Kundenr.: 257

Direktion

Kim H. Jacobsen

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
den 24. januar 2016
på selskabets adresse.

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve, sælge og udleje fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 17 tkr. hvilket er tilfredsstillende.

I øvrigt henvises der til efterfølgende resultatopgørelse, balance og noter som efter ledelsens mening indeholder tilstrækkelige oplysninger til bedømmelse af selskabets økonomiske stilling og resultatet af selskabets drift i regnskabsåret.

Selskabet forventer et resultat i det kommende regnskabsår på 60 - 70 tkr.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for V. Skerninge Invest ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "lejeindtægter af investeringsejendomme, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	2014
BRUTTORESULTAT	106.437	112.042
1 Personaleomkostninger.....	24.000-	24.000-
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	82.437	88.042
DRIFTSRESULTAT	82.437	88.042
Andre finansielle indtægter.....	15.530	15.453
Andre finansielle omkostninger.....	75.376-	77.609-
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	22.591	25.886
2 Skat af årets resultat.....	5.271-	8.066-
ÅRETS RESULTAT	17.320	17.820
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	17.320	17.820
DISPONERET I ALT	17.320	17.820

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
AKTIVER

	2015	2014
3 Investeringsejendomme	4.946.787	4.886.162
Materielle anlægsaktiver	4.946.787	4.886.162
ANLÆGSAKTIVER	4.946.787	4.886.162
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme.....	350	3.400
Andre tilgodehavender	2.980	78
Udskudt skatteaktiv	12.183	12.743
Periodeafgrænsningsposter	5.252	5.205
Tilgodehavender	20.765	21.426
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	148.139	155.194
Værdipapirer og kapitalandele	148.139	155.194
Likvide beholdninger	5.902	12.398
OMSÆTNINGSAKTIVER	174.806	189.018
AKTIVER	5.121.593	5.075.180

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
PASSIVER

	2015	2014
Virksomhedskapital	2.250.000	2.250.000
Overført resultat.....	32.457-	49.777-
4 EGENKAPITAL.....	2.217.543	2.200.223
Prioritetsgæld.....	2.561.413	2.690.425
5 Langfristede gældsforpligtelser	2.561.413	2.690.425
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	121.895	118.704
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	2.516	0
Gæld til associerede virksomheder	176.730	24.332
Anden gæld.....	41.496	41.496
Kortfristede gældsforpligtelser.....	342.637	184.532
GÆLDSFORPLIGTELSE	2.904.050	2.874.957
PASSIVER	5.121.593	5.075.180
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Nærtstående parter		
8 Ejerforhold		

NOTER

	2015	2014	
1 Personaleomkostninger			
Lønninger.....	24.000	24.000	
Personaleomkostninger i alt.....	24.000	24.000	
2 Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat.....	4.711	7.008	
Regulering af udskudt skat	560	1.058	
Skat af årets resultat i alt	5.271	8.066	
3 Materielle anlægsaktiver		Investeringsejendomme	
Kostpris, primo		4.886.162	
Tilgang i årets løb		60.625	
Kostpris 31. december 2015		4.946.787	
Materielle anlægsaktiver i alt		4.946.787	
4 Egenkapital	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
Virksomhedskapital	2.250.000	0	2.250.000
Overført resultat.....	49.777-	17.320	32.457-
	2.200.223	17.320	2.217.543

Virksomhedskapitalen er uændret de sidste 5 år.

NOTER

	Restgæld 31/12 2015	Dagsværdi 31/12 2015	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	2.683.308	2.683.308	121.895	2.044.358
	<u>2.683.308</u>	<u>2.683.308</u>	<u>121.895</u>	<u>2.044.358</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er afgivet pant i selskabets ejendomme til Nordea Kredit på 1.682.000 kr..

Der er afgivet pant i selskabets ejendomme til Nordea Bank Danmark A/S på 1.200.000 kr.

Bogført værdi af pantsatte ejendomme udgør 4.946.787 kr.

7 Nærtstående parter

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

KHJ1 Holding ApS, Fåborgvej 84, 5762 Vester Skerninge

8 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

KHJ1 Holding ApS, Fåborgvej 84, 5762 Vester Skerninge