

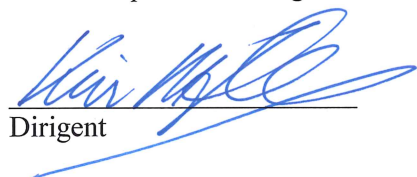
*V. Skerninge Invest ApS  
Fåborgvej 113  
5762 Vester Skerninge*

*CVR-nr: 29 13 28 79*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2016*

*(11. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24. marts 2017

  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
-------------------------	---

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	4
---------------------------	---

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Noter .....	12
-------------	----

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for V. Skerninge Invest ApS.

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

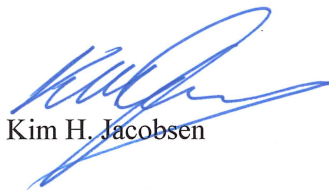
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vester Skerninge, den 24. marts 2017

**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. marts 2017  
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 3 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.

### **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 2016 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, investeringsejendommenes 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.

#### **Investeringsejendommenes driftsomkostninger**

Investeringsejendommenes 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**

Institutionen er undtaget fra skattepligt, idet den er omfattet af Selskabsskattelovens 3, stk. 1, nr. 5.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

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

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

Investeringsejendomme 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 nominal 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

### **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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **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 2016

	2016	2015
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>141.462</b>	<b>106.437</b>
1 Personalemkostninger.....	24.000-	24.000-
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>117.462</b>	<b>82.437</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>117.462</b>	<b>82.437</b>
Andre finansielle indtægter.....	12.536	15.530
Andre finansielle omkostninger.....	127.301-	75.376-
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>2.697</b>	<b>22.591</b>
2 Skat af årets resultat.....	594-	5.271-
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>2.103</b>	<b>17.320</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	2.103	17.320
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>2.103</b>	<b>17.320</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

## AKTIVER

	2016	2015
Grunde og bygninger .....	5.933.881	4.946.787
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>5.933.881</b>	<b>4.946.787</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>5.933.881</b>	<b>4.946.787</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme.....	0	350
Andre tilgodehavender .....	0	2.980
Udskudt skatteaktiv .....	17.996	12.183
Periodeafgrænsningsposter .....	14.234	5.252
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>32.230</b>	<b>20.765</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	0	148.139
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b> .....	<b>0</b>	<b>148.139</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>738.933</b>	<b>5.902</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>771.163</b>	<b>174.806</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>6.705.044</b>	<b>5.121.593</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016  
PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital .....	2.250.000	2.250.000
Overført resultat .....	30.354-	32.457-
<b>3 EGENKAPITAL</b> .....	<b>2.219.646</b>	<b>2.217.543</b>
Prioritetsgæld .....	3.555.751	2.561.413
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>3.555.751</b>	<b>2.561.413</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	152.862	121.895
Kreditinstitutter .....	3.605	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	8.035	2.516
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	707.149	176.730
Anden gæld .....	57.996	41.496
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>929.647</b>	<b>342.637</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> R .....	<b>4.485.398</b>	<b>2.904.050</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>6.705.044</b>	<b>5.121.593</b>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Nærtstående parter		
7 Ejerforhold		

## NOTER

		2016	2015
<b>1 Personaleomkostninger</b>			
Lønninger.....		24.000	24.000
<b>Personaleomkostninger i alt.....</b>		<b>24.000</b>	<b>24.000</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat.....		6.407	4.711
Regulering af udskudt skat .....		5.813-	560
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>		<b>594</b>	<b>5.271</b>
		Forslag til resultatdisponer- ing	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>	Primo		
Virksomhedskapital .....	2.250.000	0	2.250.000
Overført resultat.....	32.457-	2.103	30.354-
	<b>2.217.543</b>	<b>2.103</b>	<b>2.219.646</b>

Virksomhedskapitalen er igennem de sidste 5 år forhøjet med i alt 1.550 tkr.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	2.683.309	3.708.613	152.862	2.916.592
	<b>2.683.309</b>	<b>3.708.613</b>	<b>152.862</b>	<b>2.916.592</b>

NOTER

2016

2015

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er afgivet pant i selskabets ejendomme til realkreditinstitutter uaflyst nedbragt til 3.206 tkr.

Der er afgivet pant i selskabets ejendomme til pengeinstitutter på 1.200 tkr.

Bogført værdi af pantsatte ejendomme udgør 5.934 tkr.

**6 Nærtstående parter**

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

KHJ1 Holding ApS, Fåborgvej 84, 5762 Vester Skerninge

**7 Ejerforhold**

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

KHJ1 Holding ApS, Fåborgvej 84, 5762 Vester Skerninge