

*VESTER SKERNINGE INVEST ApS  
Fåborgvej 84,  
5762 Vester Skerninge*

*CVR-nr: 29 13 28 79*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2021*

*(16. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18. marts 2022

---

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledespåtegning .....	3
----------------------	---

**Ledelsesberetning mv.**

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

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

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021**

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

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

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

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for VESTER 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vester Skerninge, den 18. marts 2022

### **Direktion**

Kim H. Jacobsen

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	VESTER SKERNINGE INVEST ApS Fåborgvej 84, 5762 Vester Skerninge
	CVR-nr.: 29 13 28 79 Stiftet: 3. oktober 2005 Kommune: Svendborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december Kundenr.: 257
<b>Direktion</b>	Kim H. Jacobsen
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Lerchesvej 2 5700 Svendborg
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes den 18. marts 2022 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 245 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 VESTER SKERNINGE INVEST ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet 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 fonden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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.

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.

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 samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**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**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	80 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10-20 år	20 tkr.

**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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.

**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.

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 nettorealisationseværdi.

**Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

	2021	2020
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>408.047</b>	<b>377.802</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	59.137-	56.414-
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>348.910</b>	<b>321.388</b>
Andre finansielle indtægter .....	0	5.691
1 Andre finansielle omkostninger .....	35.103-	95.481-
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>313.807</b>	<b>231.598</b>
2 Skat af årets resultat .....	69.038-	50.951-
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>244.769</b>	<b>180.647</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	244.769	180.647
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>244.769</b>	<b>180.647</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

AKTIVER

	2021	2020
3 Grunde og bygninger.....	9.772.771	9.131.741
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	306.365	325.682
	<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>10.079.136</b>	<b>9.457.423</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>10.079.136</b>	<b>9.457.423</b>
	<hr/>	<hr/>
Udskudt skatteaktiv .....	12.068	10.854
Periodeafgrænsningsposter.....	809	15.841
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>12.877</b>	<b>26.695</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>157.380</b>	<b>123.292</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>170.257</b>	<b>149.987</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>10.249.393</b>	<b>9.607.410</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021  
PASSIVER

	2021	2020
Virksomhedskapital.....	7.500.000	7.000.000
Overført resultat .....	609.799	365.030
<b>4 EGENKAPITAL .....</b>	<b>8.109.799</b>	<b>7.365.030</b>
Prioritetsgæld .....	1.694.850	1.871.684
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.694.850</b>	<b>1.871.684</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	176.833	176.164
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	5.400	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	2.350	2.564
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	148.072	34.931
Selskabsskat .....	0	40.623
Anden gæld .....	112.089	116.414
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>444.744</b>	<b>370.696</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>2.139.594</b>	<b>2.242.380</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>10.249.393</b>	<b>9.607.410</b>
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2021	2020
<b>1 Andre finansielle omkostninger</b>		
Nordea Bank Danmark A/S.....	0	11
Totalkredit Fåborgvej 115.....	0	2.860
Nordea Kredit Pilegårdsvej 9.....	12.034	31.568
Garantiprovision.....	0	700
Mellemregning KHJ1 Holding ApS.....	2.267	1.148
Låneomkostninger, kurstab mm.....	0	33.103
Spar Nord Fåborgvej 95B.....	107	0
Spar Nord Skippergade 25.....	72	0
Spar Nord Fåborgvej 115.....	222	0
Spar Nord Pilegårdsvej 9.....	187	5.431
Spar Nord Fåborgvej 113.....	1.011	374
Nordea Kredit Fåborgvej 95B.....	19.203	20.286
<b>Andre finansielle omkostninger i alt.....</b>	<b>35.103</b>	<b>95.481</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat.....	70.252	40.623
Regulering af udskudt skat.....	1.214-	10.328
<b>Skat af årets resultat i alt.....</b>	<b>69.038</b>	<b>50.951</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo.....	9.274.125	359.259
Tilgang i årets løb.....	680.850	0
Kostpris 31. december 2021	9.954.975	359.259
Af-/nedskrivninger, primo.....	142.384-	33.577-
Årets af-/nedskrivninger.....	39.820-	19.317-
Af-/nedskrivninger 31. december 2021	182.204-	52.894-
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>9.772.771</b>	<b>306.365</b>

Grunde og bygninger Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

NOTER

	Primo	Kapital- regulering	Forslag til resultatdisponeri- ng	Ultimo
<b>4 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital .....	7.000.000	500.000	0	7.500.000
Overført resultat .....	365.030	0	244.769	609.799
	<u>7.365.030</u>	<u>500.000</u>	<u>244.769</u>	<u>8.109.799</u>

Virksomhedskapitalen er igennem de sidste 5 år forhøjet med i alt 5.250 tkr.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	2.047.847	1.871.683	176.833	980.633
	<u>2.047.847</u>	<u>1.871.683</u>	<u>176.833</u>	<u>980.633</u>

**6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som koncerndeltager hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er afgivet pant i selskabets ejendomme til realkreditinstitutter uaflyst nedbragt til 1.872 tkr.

Bogført værdi af pantsatte ejendomme udgør 4.654 tkr.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

**Kim Holding Jacobsen (CPR valideret)**

**Direktør**

Serienummer: PID:9208-2002-2-866550863518

IP: 212.130.xxx.xxx

2022-03-18 15:30:52 UTC

NEM ID 

**Kim Holding Jacobsen (CPR valideret)**

**Dirigent**

Serienummer: PID:9208-2002-2-866550863518

IP: 212.130.xxx.xxx

2022-03-18 15:32:02 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>