

VESTER SKERNINGE INVEST ApS
Fåborgvej 84
5762 Vester Skerninge

CVR-nr. 29132879

ÅRSRAPPORT
1. januar 2025 - 31. december 2025

(20. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15. januar 2026

Kim H. Jacobsen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledespåtegning.....	3
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsesberetning.....	5
Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse.....	9
Aktiver.....	10
Passiver.....	11
Egenkapitalopgørelse.....	12
Noter.....	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsregnskabet for perioden 1. januar - 31. december 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vester Skerninge, den 15. januar 2026

Direktion

Kim H. Jacobsen

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet: VESTER SKERNINGE INVEST ApS
Fåborgvej 84
5762 Vester Skerninge

CVR-nr.: 29132879

Stiftet: 3. oktober 2005

Kommune: Svendborg

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion: Kim H. Jacobsen

Pengeinstitut: Spar Nord
Lerchesvej 2
5700 Svendborg

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i perioden, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Periodens udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

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 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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.

Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

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

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

Lejeindtægter af investeringsejendomme

Lejeindtægter af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringssejendommens driftsomkostninger

Investeringssejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger og andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indlånskonti i pengeinstitutter.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. januar - 31. december 2025

	2025 DKK	2024 DKK
Bruttofortjeneste.....	395.434	369.159
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-61.145	-61.028
Resultat før finansielle poster.....	334.289	308.131
Andre finansielle indtægter.....	28	223
Andre finansielle omkostninger.....	-76.320	-69.689
Resultat før skat	257.997	238.665
2 Skat af årets resultat.....	-56.760	-52.506
Årets resultat.....	201.237	186.159
Overført resultat.....	201.237	186.159
Forslag til resultatdisponering.....	201.237	186.159

BALANCE PR. 31. december 2025
 AKTIVER

	2025 DKK	2024 DKK
Grunde og bygninger.....	13.994.128	12.180.232
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	231.321	248.414
	<hr/>	<hr/>
3 Materielle anlægsaktiver.....	14.225.449	12.428.646
Anlægsaktiver.....	<hr/> 14.225.449	<hr/> 12.428.646
Udskudt skatteaktiv.....	<hr/> 39.964	<hr/> 30.870
Tilgodehavender.....	39.964	30.870
Likvide beholdninger.....	43.372	59.426
Omsætningsaktiver.....	83.336	90.296
Aktiver.....	<hr/> 14.308.785	<hr/> 12.518.942

BALANCE PR. 31. december 2025
PASSIVER

	2025 DKK	2024 DKK
Virksomhedskapital.....	10.000.000	9.000.000
Overført resultat.....	1.314.405	1.113.168
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital.....	11.314.405	10.113.168
Prioritetsgæld.....	980.634	1.160.241
	<hr/>	<hr/>
4 Langfristede gældsforpligtigelser.....	980.634	1.160.241
	<hr/>	<hr/>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtigelser.....	179.608	178.899
Gæld til kreditinstitutter.....	1.352.758	894.534
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	0	2.272
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	65.854	60.536
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring.....	113.943	109.292
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	301.583	0
	<hr/>	<hr/>
Kortfristede gældsforpligtigelser.....	2.013.746	1.245.533
	<hr/>	<hr/>
Passiver.....	14.308.785	12.518.942
	<hr/>	<hr/>
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2025 DKK	2024 DKK
Virksomhedskapital primo.....	9.000.000	9.000.000
Kontant kapitaludvidelse.....	1.000.000	0
Virksomhedskapital ultimo.....	10.000.000	9.000.000
Overført overskud eller tab, primo.....	1.113.168	927.009
Årets resultat.....	201.237	186.159
Overført overskud eller tab, ultimo.....	1.314.405	1.113.168
Egenkapital.....	11.314.405	10.113.168

NOTER

	2025 DKK	2024 DKK
1 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....	0	0
Antal personer beskæftiget.....	0	0
2 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat.....	65.854	60.536
Regulering af udskudt skat.....	-9.094	-8.030
Skat af årets resultat.....	56.760	52.506
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo.....	12.487.119	359.259
Tilgang i årets løb.....	1.855.607	2.341
Kostpris, ultimo.....	14.342.726	361.600
Af-/nedskrivninger, primo.....	-306.887	-110.845
Årets af-/nedskrivninger.....	-41.711	-19.434
Af-/nedskrivninger, ultimo.....	-348.598	-130.279
Regnskabsmæssig værdi, ultimo.....	13.994.128	231.321
	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel
		Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtigelser		
Prioritetsgæld.....	1.160.242	179.608
Langfristede gældsforpligtigelser.....	1.160.242	320.655

2025
DKK2024
DKK**5 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.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er afgivet pant i selskabets ejendomme til realkreditinstitutter uaflyst nedbragt til 1.160 tkr.

Der er afgivet pant i selskabets ejendom til Pengeinstitut på 624 tkr.

Bogført værdi af pantsatte ejendomme udgør 6.926 tkr.