



MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

K S Sørensen A/S
Birkemose 3
4241 Vemmelev

CVR-nummer: 11 56 18 88

Årsrapport
1. juli 2017 - 30. juni 2018
(32. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2018

Kitty Sørensen
Dirigent

DANSKE
REVISORER

FSK®

Helle Ebsen, Registreret revisor
Torben Gudmundsen, Registreret revisor
Jørgen Sig Pedersen, Registreret revisor
Jacob Nissen Kronow, Registreret revisor

Møller & Madsen
Registreret Revisionsaktieselskab
Tjørne Allé 2
DK - 4200 Slagelse

Tlf.: 58 50 58 51
CVR-nr. 30 83 56 54
mm@moller-madsen.dk
www.moller-madsen.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017/2018	7
Balance	8
Noter til årsrapporten 2017/2018	10
Anvendt regnskabspraksis	12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K S Sørensen A/S
Birkemose 3
4241 Vemmelev

CVR-nr.: 11 56 18 88

Bestyrelse Kitty Sørensen, formand
Lotte Kampmann Nielsen
Rikke Kampmann Holm
Søren Sørensen

Direktion Søren Sørensen

Pengeinstitut Jyske Bank
Nygade 1
4220 Korsør

Revisor Møller & Madsen
Registreret Revisionsaktieselskab
Tjørne Allé 2
4200 Slagelse

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for K S Sørensen A/S.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Vemmelev, den / 2018

Direktion

Søren Sørensen

Bestyrelse

Kitty Sørensen
Formand

Lotte Kampmann Nielsen

Rikke Kampmann Holm

Søren Sørensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i K S Sørensen A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for K S Sørensen A/S for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, den / 2018

MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr. 30 83 56 54

Helle Ebsen, HD
registreret revisor
mme12357

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af investering i fast ejendom med henblik på udlejning.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets 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.

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2017 - 30. JUNI 2018

	2017/2018	2016/2017
Bruttoresultat	426.021	302.977
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-5.000	0
Resultat før finansielle poster	421.021	302.977
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	712.492	204.945
Finansielle indtægter	85.312	78.065
Andre finansielle omkostninger	-89.124	-93.543
Resultat før skat	1.129.701	492.444
Skat af årets resultat	-90.036	-56.694
ÅRETS RESULTAT	1.039.665	435.750
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	105.800	103.400
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	712.492	204.945
Overført resultat	221.373	127.405
DISPONERET I ALT	1.039.665	435.750

BALANCE PR. 30. JUNI 2018

AKTIVER

	2018	2017
Investeringsejendomme	4.605.000	4.610.000
Materielle anlægsaktiver	4.605.000	4.610.000
Kapitalandele i associerede virksomheder	1.330.183	617.691
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	2.929.062	2.643.750
Finansielle anlægsaktiver	4.259.245	3.261.441
ANLÆGSAKTIVER	8.864.245	7.871.441
Likvide beholdninger	5.200	4.266
OMSÆTNINGSAKTIVER	5.200	4.266
AKTIVER	8.869.445	7.875.707

BALANCE PR. 30. JUNI 2018
PASSIVER

	2018	2017
Aktiekapital	1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.280.183	567.691
Overført resultat	3.128.756	2.907.383
Forslag til udbytte for regnskabsåret	105.800	103.400
	<hr/>	<hr/>
3 EGENKAPITAL	5.514.739	4.578.474
	<hr/>	<hr/>
Hensættelse til udskudt skat	342.816	346.116
	<hr/>	<hr/>
HENSATTE FORPLIGTELSER	342.816	346.116
	<hr/>	<hr/>
Selskabsskat	77.944	46.418
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.464.982	2.390.274
	<hr/>	<hr/>
Langfristede gældsforpligtelser	2.542.926	2.436.692
	<hr/>	<hr/>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	100.000	100.000
Kreditinstitutter	67.561	161.831
Anden gæld	114.155	144.737
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	187.248	107.857
	<hr/>	<hr/>
Kortfristede gældsforpligtelser	468.964	514.425
	<hr/>	<hr/>
GÆLD	3.011.890	2.951.117
	<hr/>	<hr/>
PASSIVER	8.869.445	7.875.707
	<hr/>	<hr/>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Ejerforhold		

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Som det fremgår af anvendt regnskabspraksis værdiansættes investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen på basis af en skønnet afkastrente fastsat af ledelsen. Det er særdeles vanskeligt entydigt at fastlægge en sådan afkastrente, og det er således forbundet med en vis usikkerhed at fastsætte afkastrenten.

Opgørelsen af dagsværdien er baseret på et normaliseret driftsresultat, en forventet udlejningsprocent på mellem 95-98,5% og et afkastkrav på 7-7,75%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakt.

Ejendommene anvendes til bolig- og erhvervsudlejning og har en central beliggenhed i Korsør. Tomgangen har været historisk lav. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på alle lejemål, svarende til budgetteret lejeindtægter for det kommende år på t.kr. 720.

2 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte ud over direktionen. Direktionen modtager ikke vederlag.

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
3 Egenkapital				
Virksomhedskapital	1.000.000	0	0	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	567.691	0	712.492	1.280.183
Overført resultat	2.907.383	0	221.373	3.128.756
Forslag til udbytte for regnskabsåret	103.400	-103.400	105.800	105.800
	<u>4.578.474</u>	<u>-103.400</u>	<u>1.039.665</u>	<u>5.514.739</u>

NOTER

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har ingen kontraktlige forpligtelser.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld kr. 67.561 er deponeret ejerpantebrev nom. kr. 400.000 i ejendommen Algade 58 og nom. kr. 400.000 i ejendommen Færgestræde 10 med regnskabsmæssig værdier 30/6 2018 på kr. 2.805.000.

Til sikkerhed for Ejerlejlighedsforeningen er deponeret ejerpantebrev nom. kr. 25.000 med pant i ejendommen Algade 48 med regnskabsmæssig værdi 30/6 2017 på kr. 800.000.

Til sikkerhed for datterselskabet Vimarhus ApS' bankgæld, kr. 281.033, er selskabets sikkerhedsdepot med regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2018 kr. 0 stillet til sikkerhed.

6 Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

Søren Sørensen
Birkemose 3
4241 Vemmelev

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for K S Sørensen A/S for 2017/18 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

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.

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.

Resultatopgørelsen

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede og associerede virksomheders resultater efter skat.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger 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

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 erhvervsejendomme 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den associerede virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

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.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nettorealisation sværdi.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Søren Aage Kampmann Sørensen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-149281751102
Tidspunkt for underskrift: 08-11-2018 kl.: 18:58:55
Underskrevet med NemID

Kitty Kampmann Sørensen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-100604250265
Tidspunkt for underskrift: 13-11-2018 kl.: 08:11:28
Underskrevet med NemID

Søren Aage Kampmann Sørensen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-149281751102
Tidspunkt for underskrift: 08-11-2018 kl.: 19:10:22
Underskrevet med NemID

Rikke Kampmann Holm

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-039644617546
Tidspunkt for underskrift: 15-11-2018 kl.: 19:44:37
Underskrevet med NemID

Lotte Kampmann Nielsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-833172442115
Tidspunkt for underskrift: 13-11-2018 kl.: 17:41:35
Underskrevet med NemID

Helle Ebsen

Som Revisor NEM ID
RID: 1191579486709
Tidspunkt for underskrift: 16-11-2018 kl.: 08:04:51
Underskrevet med NemID

Kitty Kampmann Sørensen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-100604250265
Tidspunkt for underskrift: 16-11-2018 kl.: 08:40:48
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 02ee7900Nngz15373857