



MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

K S Sørensen A/S
Birkemose 3
4241 Vemmelev

CVR nummer 11 56 18 88

Årsrapport
1. juli 2016 - 30. juni 2017
(31. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 5/12 2017

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | |
|---|----|
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse for 2016/2017 | 7 |
| Balance | 8 |
| Noter til årsrapporten 2016/2017 | 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 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 2016 - 30. juni 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vemmelev, den 5. december 2017

Direktion

Søren Sørensen

Bestyrelse

Kitty Sørensen
Formand

Lotte Kampmann

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 2016 - 30. juni 2017 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 revisors 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 5. december 2017

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

Helle Ebsen, HD
registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

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 2016 - 30. JUNI 2017

| | 2016/2017 | 2015/2016 |
|--|----------------|----------------|
| Bruttoresultat | 302.977 | 327.943 |
| Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder | 204.945 | 362.746 |
| Finansielle indtægter | 78.065 | 91.500 |
| Andre finansielle omkostninger | -93.543 | -131.290 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Resultat før skat | 492.444 | 650.899 |
| Skat af årets resultat | -56.694 | -60.305 |
| | <hr/> | <hr/> |
| ÅRETS RESULTAT | 435.750 | 590.594 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 103.400 | 0 |
| Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 204.945 | 362.746 |
| Overført resultat | 127.405 | 227.848 |
| | <hr/> | <hr/> |
| DISPONERET I ALT | 435.750 | 590.594 |
| | <hr/> | <hr/> |

BALANCE PR. 30. JUNI 2017

AKTIVER

| | 2017 | 2016 |
|--|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme | 4.610.000 | 4.610.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 4.610.000 | 4.610.000 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | 617.691 | 412.746 |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder | 2.643.750 | 2.591.500 |
| Finansielle anlægsaktiver | 3.261.441 | 3.004.246 |
| ANLÆGSAKTIVER | 7.871.441 | 7.614.246 |
| Andre tilgodehavender | 0 | 75.690 |
| Tilgodehavender | 0 | 75.690 |
| Likvide beholdninger | 4.266 | 10.536 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | 4.266 | 86.226 |
| AKTIVER | 7.875.707 | 7.700.472 |

BALANCE PR. 30. JUNI 2017

PASSIVER

| | 2017 | 2016 |
|--|------------------|------------------|
| Aktiekapital | 1.000.000 | 1.000.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 567.691 | 362.746 |
| Overført resultat | 2.907.383 | 2.779.978 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 103.400 | 0 |
| 3 EGENKAPITAL | 4.578.474 | 4.142.724 |
| Hensættelse til udskudt skat | 346.116 | 352.716 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER | 346.116 | 352.716 |
| Selskabsskat | 46.418 | 47.669 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 2.390.274 | 2.317.742 |
| 4 Langfristede gældsforpligtelser | 2.436.692 | 2.365.411 |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 100.000 | 100.000 |
| Kreditinstitutter | 161.831 | 523.348 |
| Anden gæld | 144.737 | 114.166 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 107.857 | 102.107 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 514.425 | 839.621 |
| GÆLD | 2.951.117 | 3.205.032 |
| PASSIVER | 7.875.707 | 7.700.472 |
| 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. | | |
| 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 7 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 100% 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. Lijekontrakter 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. 700.

2 Personaleomkostninger

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

| | Primo | Forslag til resultat-disponering | Ultimo |
|--|------------------|----------------------------------|------------------|
| 3 Egenkapital | | | |
| Virksomhedskapital | 1.000.000 | 0 | 1.000.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 362.746 | 204.945 | 567.691 |
| Overført resultat | 2.779.978 | 127.405 | 2.907.383 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 0 | 103.400 | 103.400 |
| | <u>4.142.724</u> | <u>435.750</u> | <u>4.578.474</u> |

NOTER

| | Gæld i alt primo | Gæld i alt ultimo | Kortfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|--|---------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| 4 Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Selskabsskat | 47.669 | 46.418 | 0 | 0 |
| Anden gæld | 2.417.742 | 2.490.274 | 100.000 | 1.990.274 |
| | <u>2.465.411</u> | <u>2.536.692</u> | <u>100.000</u> | <u>1.990.274</u> |

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har ingen kontraktlige forpligtelser.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld kr. 161.831 er deponeret ejerpantebrev nom. kr. 400.000 i ejendommen Al-gade 58 og nom. kr. 400.000 i ejendommen Færgestræde 10 med regnskabsmæssig værdi 30/6 2017 på kr. 3.410.000.

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. 1.200.000.

Til sikkerhed for datterselskabet Vimarhus ApS' bankgæld kr. 1.768.138, er selskabets sikkerhedsdepot med regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2017 kr. 0 stillet til sikkerhed.

7 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 2016/2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. juli 2016 ved regnskabsaflæggelsen implementeret den nye Årsregnskabslov. Implementeringen har ikke medført nogen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016/2017 eller sammenligningstallene.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af den nye Årsregnskabslov er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, 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.

Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte datter- 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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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

Kapitalandele i dattervirksomheder 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 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.

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 nettorealiseringsværdi.

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 nominal værdi.