

ERHVERVS-
STYRELSEN

K S Sørensen A/S
Birkemose 3
4241 Vemmelev

CVR nummer 11 56 18 88

Årsrapport
1. juli 2015 – 30. juni 2016
(30. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26/11 2016



Kitty Sørensen
Dirigent

Helle Ebsen, HD
Registreret revisor

Torben Gudmundsen, HD
Registreret revisor

Jørgen Sig Pedersen
Registreret revisor

Revisorerne
Rådhuspladsen 1
4200 Slagelse
www.moller-madsen.dk
email: mm@moller-madsen.dk

Tlf.: 58 50 58 51
Fax: 58 50 58 53
CVR-nr. 30835654

**Danske
Revisorer**


INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	6
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse for 2015/2016	12
Balance	13
Noter til årsrapporten 2015/2016	15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K S Sørensen A/S Birkemose 3 4241 Vemmelev
	CVR-nr.: 11 56 18 88 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
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 Rådhuspladsen 1, 1. 4200 Slagelse

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015/2016 for **K S Sørensen A/S**.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vemmelev, den 21. november 2016

Direktion



Søren Sørensen

Bestyrelse



Kitty Sørensen
Formand



Lotte Kampmann



Rikke Kampmann Holm



Søren Sørensen

LEDELSESPÅTEGNING

Revision af årsregnskab

Selskabets ledelse erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Dirigentens noteringer

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

Vemmelev, den 26.11 2016



Dirigent

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i K S Sørensen A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K S Sørensen A/S for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Erklæring i henhold til anden lovgivning, aftale og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Slagelse, den 21. november 2016

MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR-nr. 30 83 56 54



Helle Ebsen, HD
registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på t.kr. 591, hvilket anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

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 regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede 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, investeringsejendomens 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og amortisering af realkreditlån 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 poster 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 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 dattervirksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

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.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt ácontoskat.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes - enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoaktiver - med den værdi, hvortil aktiverne forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Gældsforpligtelser

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

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2015 TIL 30. JUNI 2016

	2015/2016	2014/2015
Bruttoresultat	327.943	377.591
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	160.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	1.158
1 Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	362.746	0
Finansielle indtægter	91.500	0
Andre finansielle omkostninger	-131.290	-91.746
	<hr/>	<hr/>
Resultat før skat	650.899	447.003
Skat af årets resultat	-60.305	-96.111
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	590.594	350.892
	<hr/>	<hr/>
Forslag til resultatdisponering		
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	362.746	0
Overført til næste år	227.848	350.892
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	590.594	350.892
	<hr/>	<hr/>

BALANCE PR. 30. JUNI 2016

AKTIVER

	2016	2015
2 Investeringsejendomme	4.610.000	4.610.000
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	4.610.000	4.610.000
	<hr/>	<hr/>
3 Kapitalandele i associerede virksomheder	412.746	25.000
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	2.591.500	2.400.000
	<hr/>	<hr/>
Finansielle anlægsaktiver	3.004.246	2.425.000
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	7.614.246	7.035.000
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender	75.690	0
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	75.690	0
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger	10.536	308.300
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	86.226	308.300
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	7.700.472	7.343.300
	<hr/>	<hr/>

BALANCE PR. 30. JUNI 2016

PASSIVER

	2016	2015
Aktiekapital	1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	362.746	0
Overført til næste år	2.779.978	2.552.130
4 EGENKAPITAL	4.142.724	3.552.130
Udskudt skat	352.716	356.702
HENSATTE FORPLIGTELSER	352.716	356.702
Prioritetsgæld	0	720.383
Selskabsskat	47.669	92.403
Anden gæld	2.317.742	2.247.322
5 Langfristede gældsforpligtelser	2.365.411	3.060.108
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	100.000	151.100
Gæld til pengeinstitutter	523.348	0
Anden gæld	114.166	124.764
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	102.107	98.496
Kortfristede gældsforpligtelser	839.621	374.360
GÆLD	3.205.032	3.434.468
PASSIVER	7.700.472	7.343.300

6 Pantsætninger og forpligtelser

7 Aktionærforhold

NOTER

	2015/2016	2014/2015
1 Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder		
Resultat Vimarhus ApS	340.454	0
Resultat Vemmelev Tanken ApS	22.292	0
	<u>362.746</u>	<u>0</u>
		Investerings- ejendomme
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		<u>2.676.747</u>
Kostpris ultimo		<u>2.676.747</u>
Opskrivninger, primo		<u>1.933.253</u>
Opskrivninger 30. juni 2016		<u>1.933.253</u>
		<u><u>4.610.000</u></u>

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 5.700.000.

Som det fremgår af anvendt regnskabspraksis værdiansættes investeringsejendommene 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. Afkastrenten for selskabets ejendom udgør 7%-9% pr. 30/6 2016.

NOTER

	2016	2015
3 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris primo	25.000	0
Tilgang	25.000	25.000
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 30. juni 2016	50.000	25.000
	<hr/>	<hr/>
Årets resultat	362.746	0
	<hr/>	<hr/>
Op- og nedskrivninger 30. juni 2016	362.746	0
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	412.746	25.000

Kapitalandele i associerede virksomheder kan specificeres således:

Navn	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Vimarhus ApS	50%	730.908	680.908
Vemmelev Tanken ApS	50%	94.585	44.585

NOTER

	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
4 Egenkapital			
Virksomhedskapital	1.000.000	0	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	362.746	362.746
Overført til næste år	2.552.130	227.848	2.779.978
	<u>3.552.130</u>	<u>590.594</u>	<u>4.142.724</u>

Kapitalen er fordelt i aktier á kr. 1.000 eller multipla heraf.
 Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

	Restgæld 30/6 2016	Dagsværdi 30/6 2016	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Selskabsskat	47.669	47.669	0	0
Anden gæld	2.417.742	2.417.742	100.000	1.847.322
	<u>2.465.411</u>	<u>2.465.411</u>	<u>100.000</u>	<u>1.847.322</u>

NOTER

6 Pantsætninger og forpligtelser

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld kr. 523.348 er deponeret ejerpantebrev nom. kr. 400.000 i ejendomme Algade 58 og kr. 400.000 i ejendommen Færgestræde 10 med regnskabsmæssige værdier 30/6 2016 på kr. 3.180.000.

Til sikkerhed for Ejerlejlighedsforeningen er deponeret ejerpantebreve nom. kr. 25.000 med pant i ejendommen Algade 48 med regnskabsmæssig værdi 30/6 2016 på kr. 1.200.000

7 Aktionærforhold

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

Søren Sørensen
Birkemose 3
4241 Vemmelev