



MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

K S Sørensen A/S
Birkemose 3
4241 Vemmelev

CVR nummer 11 56 18 88

Årsrapport
1. juli 2019 - 30. juni 2020
(34. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2020

Kitty Sørensen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019/2020	7
Balance	8
Noter til årsrapporten 2019/2020	10
Anvendt regnskabspraksis	14

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 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vemmelev, den / 2020

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 2019 - 30. juni 2020 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 / 2020

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

Helle Ebsen, HD
registreret revisor
mne12357

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 resultat blev et overskud før finansielle poster på t.kr. 928. Korrigeret for positiv værdiregulering på ejendomme t.kr. 475 udgør resultatet af primær ejendomsdrift t.kr. 453.

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 2019 - 30. JUNI 2020

	2019/2020	2018/2019
Bruttoresultat	453.076	340.883
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	475.000	0
Resultat før finansielle poster	928.076	340.883
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	222.253	860.727
Finansielle indtægter	99.778	96.754
Andre finansielle omkostninger	-75.599	-93.475
Resultat før skat	1.174.508	1.204.889
Skat af årets resultat	-207.284	-75.790
ÅRETS RESULTAT	967.224	1.129.099
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	108.000
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	222.254	860.726
Overført resultat	744.970	160.373
DISPONERET I ALT	967.224	1.129.099

BALANCE PR. 30. JUNI 2020

AKTIVER

	2020	2019
3 Investeringsejendomme	5.080.000	4.605.000
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	5.080.000	4.605.000
	<hr/>	<hr/>
Kapitalandele i associerede virksomheder	2.413.163	2.190.910
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	3.425.713	3.325.935
	<hr/>	<hr/>
Finansielle anlægsaktiver	5.838.876	5.516.845
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	10.918.876	10.121.845
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger	209.825	3.520
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	209.825	3.520
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	11.128.701	10.125.365
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 30. JUNI 2020

PASSIVER

	2020	2019
Aktiekapital	1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.363.163	2.140.909
Overført resultat	4.034.099	3.289.129
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	108.000
	<hr/>	<hr/>
4 EGENKAPITAL	7.397.262	6.538.038
	<hr/>	<hr/>
Hensættelse til udskudt skat	445.116	342.816
	<hr/>	<hr/>
HENSATTE FORPLIGTELSER	445.116	342.816
	<hr/>	<hr/>
Selskabsskat	87.125	59.929
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.606.085	2.541.931
	<hr/>	<hr/>
5 Langfristede gældsforpligtelser	2.693.210	2.601.860
	<hr/>	<hr/>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	100.000	100.000
Kreditinstitutter	0	137.998
Anden gæld	133.669	133.669
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	359.444	270.984
	<hr/>	<hr/>
Kortfristede gældsforpligtelser	593.113	642.651
	<hr/>	<hr/>
GÆLD	3.286.323	3.244.511
	<hr/>	<hr/>
PASSIVER	11.128.701	10.125.365
	<hr/>	<hr/>

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Som det fremgår af anvendt regnskabspraksis værdiansættes investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen på basis af ejendommenes normalindtjening og et af ledelsen skønnet afkast på 7-8%. Afkastkravet, der er lagt til grund for fastsættelse af ejendommenes dagsværdi, fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af ejendommenes karakteristika og udviklingen i markedsforholdene. De anvendte skøn og forudsætninger vurderes som forsvarlige, men er i sagens natur usikre og vanskelige at forudsige. Det er ledelsen skøn, at de fastsatte dagsværdier for selskabets ejendomme udtrykker ejendommenes dagsværdi på balancedagen.

Der er således væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. kr. 331.000 jfr. omtale herom i regnskabets note 3.

2 Personaleomkostninger

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

NOTER

	Investerings- ejendomme
3 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	2.676.747
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
	<hr/>
Kostpris 30. juni 2020	2.676.747
	<hr/>
Opskrivninger, primo	1.928.253
Årets opskrivninger	475.000
	<hr/>
Opskrivninger 30. juni 2020	2.403.253
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Årets af-/nedskrivninger	0
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 30. juni 2020	0
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020	<u>5.080.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 2 beboelsesejendomme samt 1 erhvervsejendom, alle beliggende i Korsør. Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendomme 7,25-7,75%
- Erhvervsejendom 7%

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. kr. 331.000.

Der er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingerne:

- For boligejendomme er forudsat, at ejendommene udlejes 95% ud til en leje svarende til den nuværende på i gennemsnit 784,54 kr./m²
- For erhvervsejendom er forudsat, at ejendommen udlejes 95% ud til en leje svarende til den nuværende på i gennemsnit 471,13 kr./m².

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 5.700.000.

NOTER

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
4 Egenkapital				
Virksomhedskapital	1.000.000	0	0	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.140.909	0	222.254	2.363.163
Overført resultat	3.289.129	0	744.970	4.034.099
Forslag til udbytte for regnskabsåret	108.000	-108.000	0	0
	<u>6.538.038</u>	<u>-108.000</u>	<u>967.224</u>	<u>7.397.262</u>
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Selskabsskat	59.929	87.125	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.641.931	2.706.085	100.000	2.206.085
	<u>2.701.860</u>	<u>2.793.210</u>	<u>100.000</u>	<u>2.206.085</u>

NOTER

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har ingen kontraktlige forpligtelser.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld kr. 0 er deponeret ejerpantebrev nom. kr. 400.000 i ejendommen Algade 58 og nom. kr. 400.000 i ejendommen Færgestræde 10 med regnskabsmæssig værdier 30/06 2020 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 2020 på kr. 800.000.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for K S Sørensen A/S for 2019/2020 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, 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.

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, associerede virksomheder og kapitalinteresser

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.

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 nettorealisationseværdi.

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: 14-12-2020 kl.: 17:52:37
Underskrevet med NemID

Kitty Kampmann Sørensen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-100604250265
Tidspunkt for underskrift: 14-12-2020 kl.: 18:00:31
Underskrevet med NemID

Lotte Kampmann

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-833172442115
Tidspunkt for underskrift: 14-12-2020 kl.: 18:01:24
Underskrevet med NemID

Rikke Kampmann Holm

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-039644617546
Tidspunkt for underskrift: 15-12-2020 kl.: 08:42:10
Underskrevet med NemID

Helle Ebsen

Som Revisor NEM ID
RID: 1191579486709
Tidspunkt for underskrift: 15-12-2020 kl.: 09:57:05
Underskrevet med NemID

Kitty Kampmann Sørensen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-100604250265
Tidspunkt for underskrift: 15-12-2020 kl.: 10:12:33
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: 7f2374e1NgW241201166