



**MØLLER & MADSEN**  
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

**K S Sørensen A/S**  
**Birkemose 3**  
**4241 Vemmelev**

CVR-nummer 11561888

---

**Årsrapport**  
**1. juli 2021 - 30. juni 2022**  
(36. regnskabsår)

---

**Godkendt på selskabets generalforsamling, den 5/12 2022**

---

**Kitty Sørensen**  
**Dirigent**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021/2022	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten 2021/2022	11
Anvendt regnskabspraksis	16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K S Sørensen A/S Birkemose 3 4241 Vemmelev
	CVR-nr.: 11 56 18 88
<b>Bestyrelse</b>	Kitty Sørensen, formand Lotte Kampmann Rikke Kampmann Holm Søren Sørensen
<b>Direktion</b>	Søren Sørensen
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Gl. Torv 5 4200 Slagelse
<b>Revisor</b>	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Tjørne Allé 2 4200 Slagelse

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vemmelev, den 28. november 2022

### 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 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IES-BA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 28. november 2022

**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. 362.

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 2021 - 30. JUNI 2022**

	<b>2021/2022</b>	<b>2020/2021</b>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>435.181</b>	<b>331.786</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>435.181</b>	<b>331.786</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-73.000	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>362.181</b>	<b>331.786</b>
Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser	576.686	304.158
Finansielle indtægter	121.079	110.271
Andre finansielle omkostninger	-96.490	-96.085
<b>Resultat før skat</b>	<b>963.456</b>	<b>650.130</b>
Skat af årets resultat	-82.984	-73.898
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>880.472</b>	<b>576.232</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	114.400	113.000
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	576.686	304.158
Overført resultat	189.386	159.074
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>880.472</b>	<b>576.232</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2022**

**AKTIVER**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
3 Investeringsejendomme	5.007.000	5.080.000
	<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5.007.000</b>	<b>5.080.000</b>
	<hr/>	<hr/>
4 Kapitalandele i kapitalinteresser	3.294.007	2.717.321
5 Tilgodehavender hos kapitalinteresser	4.157.063	4.035.984
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>7.451.070</b>	<b>6.753.305</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>12.458.070</b>	<b>11.833.305</b>
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender	17.000	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender</b>	<b>17.000</b>	<b>0</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>237.066</b>	<b>3.476</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>254.066</b>	<b>3.476</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>AKTIVER</b>	<b>12.712.136</b>	<b>11.836.781</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



**BALANCE PR. 30. JUNI 2022**

**PASSIVER**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Aktiekapital	1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	3.244.007	2.667.321
Overført resultat	4.382.559	4.193.173
Forslag til udbytte for regnskabsåret	114.400	113.000
	<hr/>	<hr/>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>8.740.966</b>	<b>7.973.494</b>
	<hr/>	<hr/>
Hensættelse til udskudt skat	424.656	442.916
	<hr/>	<hr/>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>424.656</b>	<b>442.916</b>
	<hr/>	<hr/>
Selskabsskat	67.467	57.235
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.770.886	2.687.268
	<hr/>	<hr/>
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.838.353</b>	<b>2.744.503</b>
	<hr/>	<hr/>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	100.000	100.000
Kreditinstitutter	0	62.469
Anden gæld	145.155	144.069
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	463.006	369.330
	<hr/>	<hr/>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>708.161</b>	<b>675.868</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>GÆLD</b>	<b>3.546.514</b>	<b>3.420.371</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>PASSIVER</b>	<b>12.712.136</b>	<b>11.836.781</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
7 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Aktiekapital primo	1.000.000	1.000.000
	<hr/>	<hr/>
<b>Aktiekapital ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>
	<hr/>	<hr/>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode primo	2.667.321	2.363.163
Årets bevægelser	576.686	304.158
	<hr/>	<hr/>
<b>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ultimo</b>	<b>3.244.007</b>	<b>2.667.321</b>
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, primo	4.193.173	4.034.099
Årets resultat	189.386	159.074
	<hr/>	<hr/>
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>4.382.559</b>	<b>4.193.173</b>
	<hr/>	<hr/>
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo	113.000	0
Afsat udbytte i regnskabsåret	114.400	113.000
Udloddet udbytte	-113.000	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo</b>	<b>114.400</b>	<b>113.000</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>8.740.966</b>	<b>7.973.494</b>
	<hr/>	<hr/>

## 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 7-7,25%. 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. 332.000 jfr. omtale herom i regnskabets note 3.

### 2 Personaleomkostninger

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

**NOTER**

	<b>Investerings- ejendomme</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo	2.676.747
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
	<hr/>
Kostpris 30. juni 2022	2.676.747
	<hr/>
Opskrivninger, primo	2.403.253
Afgang i årets løb	-73.000
	<hr/>
Opskrivninger 30. juni 2022	2.330.253
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Årets af-/nedskrivninger	0
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 30. juni 2022	0
	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022</b>	<b><u>5.007.000</u></b>

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 7-7,25%
- Erhvervsejendom 7%

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. kr. 332.000.

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 854,99 kr./m<sup>2</sup>
- For erhvervsejendom er forudsat, at ejendommen udlejes 95% ud til en leje svarende til den nuværende på i gennemsnit 471,13 kr./m<sup>2</sup>.

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 5.700.000.

**NOTER**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>4 Kapitalandele i kapitalinteresser</b>		
Kostpris, primo	50.000	50.000
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 30. juni 2022	50.000	50.000
	<hr/>	<hr/>
Opskrivning primo	2.667.321	2.363.163
Årets resultat	576.686	304.158
	<hr/>	<hr/>
Op- og nedskrivninger 30. juni 2022	3.244.007	2.667.321
	<hr/>	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022</b>	<b><u>3.294.007</u></b>	<b><u>2.717.321</u></b>
<b>5 Tilgodehavender hos kapitalinteresser</b>		
Lån til Vimarhus ApS	4.034.974	3.917.451
Lån til Vemmelev Tanken ApS	122.089	118.533
	<hr/>	<hr/>
	<b><u>4.157.063</u></b>	<b><u>4.035.984</u></b>

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Selskabsskat	57.236	67.467	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.787.268	2.870.886	100.000	2.370.886
	<u>2.844.504</u>	<u>2.938.353</u>	<u>100.000</u>	<u>2.370.886</u>
			<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>7 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>				
<i>Værdi ultimo indregnet i balancen</i>				
Investeringsejendomme			5.007.000	5.080.000
			<u>5.007.000</u>	<u>5.080.000</u>
<i>Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen</i>				
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelse			-73.000	0
			<u>-73.000</u>	<u>0</u>

## NOTER

### 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har ingen kontraktlige forpligtelser.

### 9 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 værdi 30/6 2022 på kr. 2.800.000.

Til sikkerhed for Ejerlejlighedsforeningen er deponeret ejerpantebrev nom. kr. 25.000 med pant i ejendommen Algade 48 med regnskabsmæssig værdi 30/6 2022 på kr. 870.000.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for K S Sørensen A/S for 2021/2022 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 kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte kapitalinteressers 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 kapitalinteresser**

Kapitalandele i kapitalinteresser 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. Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målemetode.

Kapitalinteresser 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, moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække kapitalinteressens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i kapitalinteresser 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.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **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 skatemæssig 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**

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