

**Ejendomsselskabet**  
**Fred. Jensen & Søn, Sorø A/S**  
Peter Damsvej 41  
4180 Sorø

CVR-nummer 57507128

**Årsrapport**  
1. juni 2017 - 31. maj 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

Den 9 17 2018



Hanne Hansen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

Ejendomsselskabet  
Fred. Jensen & Søn, Sorø A/S

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsselskabet Fred. Jensen & Søn, Sorø A/S  
Peter Damsvej 41  
4180 Sorø

Hjemstedskommune: Sorø  
CVR-nummer: 57507128  
Regnskabsperiode: 1. juni 2017 - 31. maj 2018

### Bestyrelse

Rita Christiansen  
J. Rye Christiansen  
Hanne Hansen  
Bent Hansen

### Direktion

Hanne Hansen

### Revisor

Dansk Revision Slagelse  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Ndr. Ringgade 74  
4200 Slagelse

Ejendomsselskabet  
Fred. Jensen & Søn, Sorø A/S

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juni 2017 - 31. maj 2018 for Ejendomsselskabet Fred. Jensen & Søn, Sorø A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2017 - 31. maj 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sorø, 6. juli 2018

### Direktionen:

*Hanne Hansen*

Hanne Hansen

### Bestyrelsen:

*Rita Christiansen*

Rita Christiansen  
Formand

*J. Rye Christiansen*

J. Rye Christiansen

*Hanne Hansen*

Hanne Hansen

Bent Hansen

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Fred. Jensen & Søn, Sorø A/S

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Fred. Jensen & Søn, Sorø A/S for regnskabsåret 1. juni 2017 - 31. maj 2018. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2017 - 31. maj 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores

Ejendomsselskabet  
Fred. Jensen & Søn, Sorø A/S

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Slagelse, 6. juli 2018

### Dansk Revision Slagelse

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801



Kim Thomas Nielsen

Partner, Statsautoriseret revisor

mne28660

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter omfatter udlejning af ejendommen Storgade 16 i Sorø.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et overskud på 388 TDKK inkl. dagsværdiregulering af investeringsejendom. Efter indregning af årets resultat udgør egenkapitalen 3.119 TDKK.

Ejendommen forventes solgt i det kommende år og er indregnet som et omsætningsaktiv i balancen.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2017/18 DKK	2016/17 1.000 DKK
	<b>Perioden 1. juni - 31. maj</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>79.932</b>	<b>135</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendom	400.000	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>479.932</b>	<b>135</b>
	Finansielle indtægter	15.790	0
	Finansielle omkostninger	-117	0
	<b>Resultat før skat</b>	<b>495.605</b>	<b>135</b>
	Skat af årets resultat	-107.848	-29
	<b>Årets resultat</b>	<b>387.757</b>	<b>107</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Foreslået udbytte	211.600	207
	Overført resultat	176.157	-100
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>387.757</b>	<b>107</b>

1 Antal beskæftigede



Note	Balance	2017/18 DKK	2016/17 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. maj</b>		
2	Investeringsejendomme	0	3.400
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>0</b>	<b>3.400</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>3.400</b>
	Ejendomme udbudt til salg	3.800.000	0
	<b>Varebeholdninger</b>	<b>3.800.000</b>	<b>0</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	24.977	37
	Andre tilgodehavender	8.086	33
	Periodeafgrænsningsposter	7.777	8
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>40.840</b>	<b>78</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>42.806</b>	<b>154</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.883.646</b>	<b>232</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.883.646</b>	<b>3.632</b>

Note	Balance	2017/18 DKK	2016/17 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. maj</b>		
	Virksomhedskapital	500.000	500
	Overført resultat	2.407.280	2.231
	Foreslået udbytte	211.600	207
3	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.118.880</b>	<b>2.938</b>
	Hensættelser til udskudt skat	643.835	558
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>643.835</b>	<b>558</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.000	30
	Selskabsskat	21.988	11
	Anden gæld	68.943	95
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>120.931</b>	<b>136</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>764.766</b>	<b>694</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>3.883.646</b>	<b>3.632</b>
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2017/18	2016/17
	DKK	1.000 DKK

**1 Antal beskæftigede**

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).

**2 Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme består af udlejningsejendom beliggende i Sorø. Ejendommen værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

De væsentligste input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	2018	2017
Årlig leje pr. kvadratmeter	793	700
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	6,5	6,5

**3 Egenkapital**

	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	500	2.231	207	2.938
Udbetalt udbytte	0	0	-207	-207
Årets resultat	0	176	212	388
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500</b>	<b>2.407</b>	<b>212</b>	<b>3.119</b>

**4 Eventualforpligtelser**

Ingen.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ingen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 regskabspost 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslser som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Lejeindtægten indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejeindtægten vedrører.

#### Bruttofortjeneste

Lejeindtægten fratrukket andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, ejendomsvedligeholdelse mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 posterings direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Omfatter indestående i pengeinstitut.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.