

**Wassard & Sørensen A/S**  
**Holger Danskes Plads 4, 6900 Skjern**

---

**Årsrapport for**  
**2016/17**

---

**CVR-nr. 61 67 48 10**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. september 2017.

---

Jørgen Søndergaard Axelsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	15
Balance	16
Pengestrømsopgørelse	18
Noter	19

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for Wassard & Sørensen A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skjern, den 11. september 2017

### **Direktion**

Jørgen Søndergaard Axelsen

### **Bestyrelse**

Gert Wassard

Jørgen Søndergaard Axelsen

Erik Jensen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejeren i Wassard & Sørensen A/S**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Wassard & Sørensen A/S for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

Skjern, den 11. september 2017

### **Martinsen Ringkøbing-Skjern**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 56 05 09

Jacob Hall  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Wassard & Sørensen A/S Holger Danskes Plads 4 6900 Skjern  CVR-nr.: 61 67 48 10 Regnskabsår: 1. maj - 30. april 37. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Gert Wassard Jørgen Søndergaard Axelsen Erik Jensen
<b>Direktion</b>	Jørgen Søndergaard Axelsen
<b>Revision</b>	Martinsen Ringkøbing-Skjern Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Østergade 130 6900 Skjern
<b>Bankforbindelse</b>	Skjern Bank, Banktorvet 3, 6900 Skjern
<b>Modervirksomhed</b>	Lexa ApS
<b>Dattervirksomheder</b>	ApS KBUS 38 nr. 1761, Ringkøbing-Skjern Mølletorvcenter K/S, Ringkøbing-Skjern
<b>Associeret virksomhed</b>	Madum Kirkeplantage I/S, Holstebro

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er at drive virksomhed indenfor investering, udlejning, udvikling og administration af ejendomme, primært beliggende i det vestlige Jylland.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 5.543 t.kr. mod 6.681 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.337 t.kr. mod 1.398 t.kr. sidste år.

#### Ejendomsinvesteringer:

Selskabets ejendomme er hovedsageligt placeret i den vestlige del af Jylland i henhold til ledelsens strategi om opkøb af godt forrentede vestjyske ejendomme. Ejendommenes beliggenhed, alder og vedligeholdelsesstand gør ejendommene attraktive til udlejning.

#### Udlejningsforhold:

Den gennemsnitlige udlejningsprocent i regnskabsåret er over 95 %. De eneste tilfælde af manglende lejeindtægter fremkommer, hvor et boliglejemål står tomt en måned, inden næste lejer kan indflytte. Der har været enkelte ledige erhvervslejemål i regnskabsåret. Selskabet har gennem sin investerings- og vedligeholdelsespolitik sikret, at ejendommene er af en kvalitet, der gør dem attraktive som lejemål.

#### Den forventede udvikling:

Selskabet vil fortsat lægge vægt på at fastholde en høj udlejningsprocent på det bedst opnåelige lejeniveau. Ejendommene vil løbende blive vedligeholdt, således at de til enhver tid lever op til de rimelige krav, der stilles til udlejning. Selskabet vil løbende vurdere markedet for erhvervs- og beboelses-ejendomme i Jylland og foretage de investeringer, der efter ledelsens skøn vil være gode og rentable på såvel mellemlangt som langt sigt. Selskabet vil også fremover deltage i ejendomsudvikling, men vil ikke deltage i projekter, hvor ledelsen ikke har bestemmende indflydelse på hele projektet.

Selskabet ønsker at vedligeholde en fornuftig investeringspolitik. Dette medvirker til, at der ønskes en fornuftig solvensprocent. Ved status pr. 30. april 2017 er solvensgraden på 27,5 %.



## Ledelsesberetning

---

### Særlige risici

#### Usikkerhed ved indregning og måling:

Selskabets ejendomme er velbeliggende med stabile lejere, og der forventes derfor også fremover en tilfredsstillende udlejning og indtjening. Ejendommene måles til dagsværdi opgjort ved beregning baseret på en kapitalisering af ejendommens forventede driftsafkast og et til den enkelte ejendom knyttet forrentningskrav. Forrentningskravet fastsættes under hensyntagen til ejendommens art, beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningssituation. Langt den overvejende del af selskabets realkreditbelåning er lån til en fast rente. Ledelsen tilpasser løbende selskabets belåning således, at størst mulig rentesikkerhed opnås. Selskabets finansieringsstruktur er hovedsagelig baseret på fastforrentede lån i spændet 1-2 %, hvorved ledelsen bedre har mulighed for at estimere det løbende cash-flow. Ledelsen følger løbende likviditetsudviklingen for selskabet, med en horisont på op til 7 år. De nuværende estimater viser en uvæsentlig positiv likviditetsskabelse de kommende år. Derudover giver den faste rente et rentemarked med svingende renter gode muligheder for konvertering af realkreditlån med kursgevinster til følge.

#### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Wassard & Sørensen A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

- Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer udgør en forøgelse af egenkapitalen pr. 30. april 2016 med 16 t.kr., samt en forringelse af resultat på 811 t.kr, inkl. skat af praksisændringen.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger til ejendomsdrift, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

#### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet 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 disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele indregnet under anlægsaktiver indregnes og måles efter den indret værdis metode.

I balancen indreges under posterne "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelssistidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børs-kurs) på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Wassard & Sørensen A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og afslutning.

### Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Pengestrømme fra investeringsaktivitet**

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

### **Pengestrømme fra finansieringsaktivitet**

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapital og omkostninger forbundet hermed. Herudover omfatter pengestrømmene optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet gæld til pengeinstitutter samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og som kun er forbundet med ubetydelig risiko for værdiændringer.



**Resultatopgørelse 1. maj - 30. april**

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>5.543.054</b>	<b>6.681.027</b>
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	-149.837	-1.850.000
2 Personaleomkostninger	-894.535	-570.765
3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-59.654	-60.934
<b>Driftsresultat</b>	<b>4.439.028</b>	<b>4.199.328</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	651.638	473.444
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-32.085	-569.544
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	303.976	211.528
Andre finansielle indtægter	23.002	23.474
4 Øvrige finansielle omkostninger	-2.508.258	-2.631.721
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.877.301</b>	<b>1.706.509</b>
5 Skat af årets resultat	-539.811	-308.010
<b>Årets resultat</b>	<b>2.337.490</b>	<b>1.398.499</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	619.553	-96.101
Overføres til overført resultat	1.717.937	1.494.600
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.337.490</b>	<b>1.398.499</b>

**Balance 30. april**

<b>Aktiver</b>	2017	2016
<u>Note</u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	29.504	89.158
7 Investeringsejendomme	140.133.701	118.890.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>140.163.205</u>	<u>118.979.158</u>
8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	17.157.795	16.506.157
9 Kapitalandele i associerede virksomheder	1.893.325	1.865.410
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	40.000
Andre værdipapirer og kapitalandele	149.375	149.375
Andre tilgodehavender	627.469	627.469
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>19.827.964</u>	<u>19.188.411</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>159.991.169</u></b>	<b><u>138.167.569</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Aktiver bestemt for salg	2.300.000	3.149.837
Varebeholdninger i alt	<u>2.300.000</u>	<u>3.149.837</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.393.371	6.399.802
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	233.946
Andre tilgodehavender	549.467	336.720
Tilgodehavender i alt	<u>7.942.838</u>	<u>6.970.468</u>
Likvide beholdninger	<u>9.242</u>	<u>6.254</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>10.252.080</u></b>	<b><u>10.126.559</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>170.243.249</u></b>	<b><u>148.294.128</u></b>

**Balance 30. april**

<b>Passiver</b>	2017	2016
<u>Note</u>		
<b>Egenkapital</b>		
10 Virksomhedskapital	501.000	501.000
10 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	5.766.671	5.147.118
10 Overført resultat	40.627.911	38.616.221
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>46.895.582</b>	<b>44.264.339</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	14.845.302	14.887.924
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>14.845.302</b>	<b>14.887.924</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	58.915.622	62.493.523
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	14.830.853	14.830.853
Gæld til pengeinstitutter	0	1.680.303
Gæld til tilknyttede virksomheder	26.316.928	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	100.063.403	79.004.679
Kortfristet del af langfristet gæld	2.076.033	2.019.805
Gæld til pengeinstitutter	1.722.982	951.103
Leverandører af varer og tjenesteydelser	108.000	72.500
Gæld til associerede virksomheder	100.000	0
Selskabsskat	665.287	1.230.796
Anden gæld	3.698.016	5.759.303
Periodeafgrænsningsposter	68.644	103.679
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.438.962	10.137.186
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>108.502.365</b>	<b>89.141.865</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>170.243.249</b>	<b>148.294.128</b>

**12 Eventualposter**

**Pengestrømsopgørelse 1. maj - 30. april**

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Årets resultat	2.337.490	1.398.498
13 Reguleringer	1.461.192	4.561.763
14 Ændring i driftskapital	-1.861.744	-151.981
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	1.936.938	5.808.280
Renteindbetalinger og lignende	326.974	235.000
Renteudbetalinger og lignende	-2.508.258	-2.631.721
Pengestrøm fra ordinær drift	-244.346	3.411.559
Betalt selskabsskat	-1.230.796	-134.674
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>-1.475.142</b>	<b>3.276.885</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-25.393.701	0
Salg af materielle anlægsaktiver	4.850.000	1.100.000
Køb af finansielle anlægsaktiver	-60.000	-2.114.911
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-20.603.701</b>	<b>-1.014.911</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter	-3.577.901	-1.400.285
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter	-852.196	-1.793.963
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder	0	-201.942
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt	195.000	1.139.688
Optagelse af gæld til tilknyttede virksomheder	26.316.928	0
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>22.081.831</b>	<b>-2.256.502</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>2.988</b>	<b>5.472</b>
Likvider 1. maj	6.254	782
<b>Likvider 30. april</b>	<b>9.242</b>	<b>6.254</b>
<b>Likvider</b>		
Likvide beholdninger	9.242	6.254
<b>Likvider 30. april</b>	<b>9.242</b>	<b>6.254</b>

**Noter**

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	-149.837	-1.850.000
	<b>-149.837</b>	<b>-1.850.000</b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	882.027	559.183
Andre omkostninger til social sikring	12.508	11.582
	<b>894.535</b>	<b>570.765</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	59.654	60.934
	<b>59.654</b>	<b>60.934</b>
<b>4. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	2.508.258	2.631.721
	<b>2.508.258</b>	<b>2.631.721</b>
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	582.433	1.002.015
Årets regulering af udskudt skat	88.575	-694.005
Regulering af tidligere års skat	-131.197	0
	<b>539.811</b>	<b>308.010</b>

## Noter

	<u>30/4 2017</u>	<u>30/4 2016</u>
<b>6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. maj	496.677	739.314
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-242.637</u>
<b>Kostpris 30. april</b>	<b><u>496.677</u></b>	<b><u>496.677</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. maj	-407.519	-589.222
Årets afskrivninger	-59.654	-60.934
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>242.637</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. april</b>	<b><u>-467.173</u></b>	<b><u>-407.519</u></b>
 <b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	 <b><u>29.504</u></b>	 <b><u>89.158</u></b>
 <b>7. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. maj	81.149.475	70.599.475
Tilgang vedrørende fusion	0	11.500.000
Tilgang i årets løb	25.393.701	0
Afgang i årets løb	<u>-4.884.873</u>	<u>-950.000</u>
<b>Kostpris 30. april</b>	<b><u>101.658.303</u></b>	<b><u>81.149.475</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. maj	37.740.525	39.590.525
Årets regulering til dagsværdi	700.000	-1.850.000
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>34.873</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. april</b>	<b><u>38.475.398</u></b>	<b><u>37.740.525</u></b>
 <b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	 <b><u>140.133.701</u></b>	 <b><u>118.890.000</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af markedsbaserede afkastsatser samt erfaringer og øvrige handler i nærområdet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,3
Højeste afkastprocent	8,0
Laveste afkastprocent	4,8

**Noter**

	<u>30/4 2017</u>	<u>30/4 2016</u>
<b>8. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. maj	12.512.036	135.477
Tilgang vedrørende fusion	0	8.031.648
Tilgang i årets løb	0	2.044.911
Overført fra kapital i associerede virksomheder	0	2.300.000
<b>Kostpris 30. april</b>	<b><u>12.512.036</u></b>	<b><u>12.512.036</u></b>
Opskrivninger 1. maj	3.994.121	8.337
Tilgang vedrørende fusion	0	1.856.916
Overført fra kapital i associerede virksomheder	0	1.655.424
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	651.638	473.444
<b>Opskrivninger 30. april</b>	<b><u>4.645.759</u></b>	<b><u>3.994.121</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b><u>17.157.795</u></b>	<b><u>16.506.157</u></b>

**Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter**

	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Regnskabs- mæssig værdi hos Wassard &amp; Sørensen A/S</b>
ApS KBUS 38 nr. 1761, Ringkøbing-Skjern	100 %	149.849	2.985	149.849
Mølletorvcenter K/S, Ringkøbing- Skjern	100 %	<u>17.007.946</u>	<u>648.653</u>	<u>17.007.946</u>
		<b><u>17.157.795</u></b>	<b><u>651.638</u></b>	<b><u>17.157.795</u></b>

**Noter**

	<u>30/4 2017</u>	<u>30/4 2016</u>
<b>9. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. maj	712.413	2.942.413
Tilgang i årets løb	60.000	70.000
Overført til kapital i tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>-2.300.000</u>
<b>Kostpris 30. april</b>	<b><u>772.413</u></b>	<b><u>712.413</u></b>
Opskrivninger 1. maj	1.152.997	3.377.966
Korrektion af tidligere opskrivninger	0	-1.655.424
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	<u>-32.085</u>	<u>-569.545</u>
<b>Opskrivninger 30. april</b>	<b><u>1.120.912</u></b>	<b><u>1.152.997</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b><u>1.893.325</u></b>	<b><u>1.865.410</u></b>

**Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter**

	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Regnskabs- mæssig værdi hos Wassard &amp; Sørensen A/S</b>
Madum Kirkeplantage I/S, Holstebro	50 %	3.786.651	-64.170	1.893.325



## Noter

### 10. Egenkapital

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Reserve for</u> <u>nettoopskriv-</u> <u>ning efter den</u> <u>indre værdis</u> <u>metode</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj	501.000	5.147.118	38.616.221	44.264.339
Årets overførte overskud eller underskud	0	619.553	1.717.937	2.337.490
Regulering af sikringsinstrumenter	0	0	376.607	376.607
Skat af regulering af sikringsinstrumenter	0	0	-82.854	-82.854
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b><u>501.000</u></b>	<b><u>5.766.671</u></b>	<b><u>40.627.911</u></b>	<b><u>46.895.582</u></b>

Aktiekapitalen består af 501 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der er sket en kapitalforhøjelse på nom. 1.000 kr. som følge af fusionen i 2015/16.

### 11. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag</u> <u>første år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt</u> <u>30/4 2017</u>	<u>Gæld i alt</u> <u>30/4 2016</u>
Gæld til realkreditinstitutter	2.076.033	48.082.637	60.991.655	64.428.829
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	0	0	14.830.853	14.830.853
Gæld til pengeinstitutter	0	0	0	1.764.803
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	26.316.928	0
	<b><u>2.076.033</u></b>	<b><u>48.082.637</u></b>	<b><u>102.139.436</u></b>	<b><u>81.024.485</u></b>

## Noter

---

### 12. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 140.134 t.kr.

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt 38.650 t.kr., der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af 139 t.kr.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Lexa ApS, CVR-nr. 27134548 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

### 13. Reguleringer

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	59.654	60.934
Avance ved afhændelse af anlægsaktiver	0	-205.000
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-651.638	-473.444
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	32.085	569.544
Andre finansielle indtægter	-1.026.978	-235.002
Øvrige finansielle omkostninger	2.508.258	2.631.721
Skat af årets resultat	539.811	308.010
Øvrige reguleringer	0	1.905.000
	<b>1.461.192</b>	<b>4.561.763</b>

### 14. Ændring i driftskapital

Ændring i varebeholdninger	849.837	0
Ændring i tilgodehavender	-1.136.481	-2.155.549
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-1.575.100	2.003.568
	<b>-1.861.744</b>	<b>-151.981</b>