

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

Årsrapport for
2017/18

CVR-nr. 61 67 48 10

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. august 2018.

Jørgen Søndergaard Axelsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	15
Balance	16
Pengestrømsopgørelse	18
Noter	19

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skjern, den 29. august 2018

Direktion

Jørgen Søndergaard Axelsen

Bestyrelse

Tove Kjeldgård Axelsen
Formand

Trine Kjeldgård Axelsen

Rikke Kjeldgård Axelsen

Mette Kjeldgård Axelsen

Jørgen Søndergaard Axelsen

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 2017 - 30. april 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 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 29. august 2018

Martinsen Ringkøbing-Skjern

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 56 05 09

Jacob Hall
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 34159

Selskabsoplysninger

Selskabet	Wassard & Sørensen A/S Holger Danskes Plads 4 6900 Skjern CVR-nr.: 61 67 48 10 Regnskabsår: 1. maj 2017 - 30. april 2018 38. regnskabsår
Bestyrelse	Tove Kjeldgård Axelsen, Formand Trine Kjeldgård Axelsen Rikke Kjeldgård Axelsen Mette Kjeldgård Axelsen Jørgen Søndergaard Axelsen
Direktion	Jørgen Søndergaard Axelsen
Revision	Martinsen Ringkøbing-Skjern Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Østergade 130 6900 Skjern
Bankforbindelse	Skjern Bank, Banktorvet 3, 6900 Skjern
Modervirksomhed	Lexa ApS
Associeret virksomhed	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 8.062 t.kr. mod 5.543 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.714 t.kr. mod 2.337 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 2018 er solvensgraden på 30 %.

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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 koncern-goodwill.

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 koncern-goodwill.

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 posteringer 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 sambeskatte 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).

Anvendt regnskabspraksis

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.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien 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 nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

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.

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.

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 nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 lånoptagelsestidspunktet 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.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Bruttofortjeneste	8.061.868	5.543.054
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	2.020.040	-149.837
2 Personaleomkostninger	-1.343.697	-894.535
3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-33.370	-59.654
Nedskrivninger af omsætningsaktiver	-422.018	0
Driftsresultat	8.282.823	4.439.028
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	26.055	651.638
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-513.875	-32.085
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	303.345	303.976
Andre finansielle indtægter	11.925	23.002
4 Øvrige finansielle omkostninger	-3.280.414	-2.508.258
Resultat før skat	4.829.859	2.877.301
5 Skat af årets resultat	-1.115.603	-539.811
Årets resultat	3.714.256	2.337.490
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-5.159.634	619.553
Udbytte for regnskabsåret	9.500.000	0
Overføres til overført resultat	0	1.717.937
Disponeret fra overført resultat	-626.110	0
Disponeret i alt	3.714.256	2.337.490

Balance 30. april

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Anlægsaktiver			
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	29.504
7	Investeringsejendomme	<u>147.290.000</u>	<u>140.133.701</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>147.290.000</u>	<u>140.163.205</u>
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	17.157.795
9	Kapitalandele i associerede virksomheder	1.439.450	1.893.325
10	Andre værdipapirer og kapitalandele	23.750	149.375
11	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>627.469</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.463.200</u>	<u>19.827.964</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>148.753.200</u>	<u>159.991.169</u>
Omsætningsaktiver			
	Aktiver bestemt for salg	<u>2.300.000</u>	<u>2.300.000</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>2.300.000</u>	<u>2.300.000</u>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	10.171.630	7.393.371
	Andre tilgodehavender	<u>382.795</u>	<u>549.467</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>10.554.425</u>	<u>7.942.838</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.330.604</u>	<u>9.242</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>14.185.029</u>	<u>10.252.080</u>
	Aktiver i alt	<u>162.938.229</u>	<u>170.243.249</u>

Balance 30. april

Passiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Egenkapital			
12	Virksomhedskapital	501.000	501.000
12	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	607.037	5.766.671
12	Foreslået udbytte for regnskabsåret	9.500.000	0
12	Overført resultat	<u>40.317.741</u>	<u>40.627.911</u>
	Egenkapital i alt	<u>50.925.778</u>	<u>46.895.582</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>15.401.103</u>	<u>14.845.302</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>15.401.103</u>	<u>14.845.302</u>
Gældsforpligtelser			
13	Gæld til realkreditinstitutter	80.617.477	58.915.622
14	Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	0	14.830.853
15	Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>26.316.928</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>80.617.477</u>	<u>100.063.403</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	3.537.912	2.076.033
	Gæld til pengeinstitutter	7.668.813	1.722.982
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	108.000	108.000
	Gæld til associerede virksomheder	103.000	100.000
	Selskabsskat	648.913	665.287
	Anden gæld	3.858.226	3.698.016
	Periodeafgrænsningsposter	<u>69.007</u>	<u>68.644</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.993.871</u>	<u>8.438.962</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>96.611.348</u>	<u>108.502.365</u>
	Passiver i alt	<u>162.938.229</u>	<u>170.243.249</u>

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**17 Eventualposter**

Pengestrømsopgørelse 1. maj - 30. april

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Årets resultat	3.714.256	2.337.490
18 Reguleringer	2.950.049	1.461.192
19 Ændring i driftskapital	-2.045.964	-1.861.744
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	4.618.341	1.936.938
Renteindbetalinger og lignende	315.269	326.974
Renteudbetalinger og lignende	-3.280.414	-2.508.258
Pengestrøm fra ordinær drift	1.653.196	-244.346
Betalt selskabsskat	-665.287	-1.230.796
Pengestrømme fra driftsaktivitet	987.909	-1.475.142
Køb af materielle anlægsaktiver	-10.086.260	-25.393.701
Salg af materielle anlægsaktiver	5.000.000	4.850.000
Køb af finansielle anlægsaktiver	-60.000	-60.000
Salg af finansielle anlægsaktiver	331.076	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-4.815.184	-20.603.701
Gæld til realkreditinstitutter	21.701.858	-3.577.901
Gæld til kreditinstitutter	7.407.710	-852.196
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt	3.000	195.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	-23.963.931	26.316.928
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	5.148.637	22.081.831
Ændring i likvider	1.321.362	2.988
Likvider 1. maj	9.242	6.254
Likvider 30. april	1.330.604	9.242
Likvider		
Likvide beholdninger	1.330.604	9.242
Likvider 30. april	1.330.604	9.242

Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	2.020.040	-149.837
	<u>2.020.040</u>	<u>-149.837</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	1.331.640	882.027
Andre omkostninger til social sikring	12.057	12.508
	<u>1.343.697</u>	<u>894.535</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	29.504	59.654
Mindre nyanskaffelser	3.866	0
	<u>33.370</u>	<u>59.654</u>
4. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	3.280.414	2.508.258
	<u>3.280.414</u>	<u>2.508.258</u>
5. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	559.802	582.433
Årets regulering af udskudt skat	555.801	88.575
Regulering af tidligere års skat	0	-131.197
	<u>1.115.603</u>	<u>539.811</u>

Noter

	<u>30/4 2018</u>	<u>30/4 2017</u>
6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. maj	496.677	496.677
Kostpris 30. april	<u>496.677</u>	<u>496.677</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj	-467.173	-407.519
Årets afskrivninger	-29.504	-59.654
Af- og nedskrivninger 30. april	<u>-496.677</u>	<u>-467.173</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april	<u>0</u>	<u>29.504</u>
7. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. maj	101.658.303	81.149.475
Tilgang i årets løb	10.086.260	25.393.701
Afgang i årets løb	-4.283.683	-4.884.873
Kostpris 30. april	<u>107.460.880</u>	<u>101.658.303</u>
Regulering til dagsværdi 1. maj	38.475.398	37.740.525
Årets regulering til dagsværdi	2.020.040	700.000
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-666.318	34.873
Regulering til dagsværdi 30. april	<u>39.829.120</u>	<u>38.475.398</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april	<u>147.290.000</u>	<u>140.133.701</u>

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

	<u>30/4 2018</u>	<u>30/4 2017</u>
8. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. maj	12.512.036	12.512.036
Afgang i årets løb	-12.512.036	0
Kostpris 30. april	0	12.512.036
Opskrivninger 1. maj	4.645.759	3.994.121
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	26.055	651.638
Årets tilbageførsler på afgang	-4.671.814	0
Opskrivninger 30. april	0	4.645.759
Regnskabsmæssig værdi 30. april	0	17.157.795
9. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. maj	772.413	712.413
Tilgang i årets løb	60.000	60.000
Kostpris 30. april	832.413	772.413
Opskrivninger 1. maj	1.120.912	1.152.997
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-38.875	-32.085
Regulering af opskrivninger	-475.000	0
Opskrivninger 30. april	607.037	1.120.912
Regnskabsmæssig værdi 30. april	1.439.450	1.893.325

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos Wassard & Sørensen A/S
Madum Kirkeplantage I/S, Holstebro	50 %	2.878.901	-77.750	1.439.450

Noter

	<u>30/4 2018</u>	<u>30/4 2017</u>
10. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. maj	149.375	149.375
Afgang i årets løb	<u>-125.625</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. april	<u>23.750</u>	<u>149.375</u>
 Regnskabsmæssig værdi 30. april	 <u>23.750</u>	 <u>149.375</u>

11. Andre tilgodehavender		
Kostpris 1. maj	627.469	627.469
Afgang i årets løb	<u>-627.469</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. april	<u>0</u>	<u>627.469</u>
 Regnskabsmæssig værdi 30. april	 <u>0</u>	 <u>627.469</u>

12. Egenkapital

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>Overført resultat</u>
Egenkapital 1. maj	501.000	5.766.671	0	40.627.911
Årets overførte overskud eller underskud	0	-5.159.634	9.500.000	-626.110
Regulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	405.051
Skat af regulering af sikringsinstrumenter	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-89.111</u>
Egenkapital 30. april	<u>501.000</u>	<u>607.037</u>	<u>9.500.000</u>	<u>40.317.741</u>

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.

Noter

	<u>30/4 2018</u>	<u>30/4 2017</u>
13. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	84.155.389	60.991.655
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-3.537.912</u>	<u>-2.076.033</u>
	<u>80.617.477</u>	<u>58.915.622</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>64.840.750</u>	<u>48.082.637</u>
14. Konvertible og udbyttegivende gældsbreve		
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	<u>0</u>	<u>14.830.853</u>
	<u>0</u>	<u>14.830.853</u>
15. Gæld til tilknyttede virksomheder		
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	0	26.316.928
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	<u>0</u>	<u>26.316.928</u>
16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	145.270 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 0 t.kr.		

Noter

17. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 48 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 5 måneder og en samlet restleasingydelse på 20 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Lexa ApS, CVR-nr. 27 13 45 48 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 kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
18. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-1.990.536	-640.346
Nedskrivninger af omsætningsaktiver	422.018	0
Avance ved afhændelse af anlægsaktiver	-50.000	0
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-26.055	-651.638
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-303.976
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	513.875	32.085
Andre finansielle indtægter	-315.270	-23.002
Øvrige finansielle omkostninger	3.280.414	2.508.258
Skat af årets resultat	1.115.603	539.811
	<u>2.950.049</u>	<u>1.461.192</u>
19. Ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	0	849.837
Ændring i tilgodehavender	-2.611.587	-1.136.481
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	565.623	-1.575.100
	<u>-2.045.964</u>	<u>-1.861.744</u>