

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

Årsrapport for
2015/16

CVR-nr. 61 67 48 10

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. september 2016.

Jørgen Søndergaard Axelsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| | |
| Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 14 |
| Balance | 15 |
| Pengestrømsopgørelse | 17 |
| Noter | 18 |

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skjern, den 15. september 2016

Direktion

Jørgen Søndergaard Axelsen

Bestyrelse

Gert Wassard

Jørgen Søndergaard Axelsen

Erik Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Wassard & Sørensen A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Wassard & Sørensen A/S for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Skjern, den 15. september 2016

Martinsen Ringkøbing-Skjern

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 56 05 09

Jacob Hall
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------------|---|
| Selskabet | Wassard & Sørensen A/S Holger Danskes Plads 4 6900 Skjern |
| | CVR-nr.: 61 67 48 10 |
| | Regnskabsår: 1. maj - 30. april 36. regnskabsår |
| Bestyrelse | Gert Wassard Jørgen Søndergaard Axelsen Erik Jensen |
| Direktion | Jørgen Søndergaard Axelsen |
| Revision | Martinsen Ringkøbing-Skjern Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Østergade 130 6900 Skjern |
| Bankforbindelse | Skjern Bank, Banktorvet 3, 6900 Skjern |
| Modervirksomhed | Lexa ApS |
| Dattervirksomheder | ApS KBUS 38 nr. 1761, Ringkøbing-Skjern Mølletorvcentret K/S, Ringkøbing-Skjern |
| Associeret virksomhed | Madum Kirkeplantage I/S, Holstebro |

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Usædvanlige forhold

Wassard & Sørensen A/S er pr. 1. maj 2015 fusioneret med Skjern Centret ApS samt Lexa 2 ApS.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 6.476 t.kr. kr. mod 4.575 t.kr. kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.210 t.kr. kr. mod 385 t.kr. 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.

Salg af ejendomme:

Selskabet har solgt en ejendom i regnskabsåret.

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 beboelsesejendomme 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 har efter regnskabsårets udløb solgt en af selskabets erhvervsnejendomme, med gevinst i forhold til tidligere værdiansættelse. Ejendommen er medtaget i årsrapporten til salgsværdien.

Selskabet ønsker at vedligeholde en fornuftig investeringspolitik. Dette medvirker til, at der ønskes en fornuftig solvensprocent. Ved status pr. 30. april 2016 er solvensgraden på 29,8 %

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 real-kreditbelåning 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 2-3 %, 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 estimer 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.

Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal i forbindelse med fusionen med Skjern Centret ApS samt Lexa 2 ApS pr. 1 maj 2015.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og som ikke anses for at være investeringsaktiver måles til kursen på transaktionsdagen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 og hermed forbundne gældsforpligtelser 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 materielle anlægsaktiver.

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 koncerngoodwill.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med 100 % dansk ejede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

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. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af 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.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af 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".

Investeringsjendomme 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

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervestidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger, jævnfør beskrivelse af goodwill nedenfor.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsesværdi og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder. Forskelsbeløbet afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

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 anskaffelsestidspunktet 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 nettorealiseringsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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 og kontantbeholdninger.

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 generalforsamlingen.

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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af 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.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

| <u>Note</u> | <u>2015/16</u> | <u>2014/15</u> |
|--|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | 6.476.027 | 4.574.774 |
| 1 Værdiregulering af investeringsejendomme | -810.086 | -222.419 |
| 2 Personaleomkostninger | -570.765 | -520.119 |
| 3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | 144.066 | -68.881 |
| Driftsresultat | 5.239.242 | 3.763.355 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 473.444 | 93.175 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | -569.544 | -339.646 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 211.528 | 478.910 |
| 4 Andre finansielle indtægter | 23.474 | 25.099 |
| 5 Øvrige finansielle omkostninger | -2.631.721 | -3.536.905 |
| Resultat før skat | 2.746.423 | 483.988 |
| 6 Skat af årets resultat | -536.791 | -98.894 |
| Årets resultat | 2.209.632 | 385.094 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | -96.101 | -246.472 |
| Overføres til overført resultat | 2.305.733 | 631.566 |
| Disponeret i alt | 2.209.632 | 385.094 |

Balance 30. april

| Aktiver | | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|--------------------------|--|---------------------------|---------------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 89.158 | 150.092 |
| 8 | Investeringsejendomme | <u>118.890.000</u> | <u>110.190.000</u> |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>118.979.158</u> | <u>110.340.092</u> |
| 9 | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 16.506.157 | 143.814 |
| 10 | Kapitalandele i associerede virksomheder | 1.865.410 | 6.320.379 |
| 11 | Tilgodehavender hos associerede virksomheder | 40.000 | 160.000 |
| | Andre værdipapirer og kapitalandele | 149.375 | 149.375 |
| | Andre tilgodehavender | <u>627.469</u> | <u>627.469</u> |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>19.188.411</u> | <u>7.401.037</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>138.167.569</u> | <u>117.741.129</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Aktiver bestemt for salg | <u>3.149.837</u> | <u>3.149.837</u> |
| | Varebeholdninger i alt | <u>3.149.837</u> | <u>3.149.837</u> |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 6.399.802 | 15.893.859 |
| | Tilgodehavender hos associerede virksomheder | 233.946 | 237.298 |
| | Andre tilgodehavender | <u>336.720</u> | <u>30.787</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>6.970.468</u> | <u>16.161.944</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>6.254</u> | <u>578</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>10.126.559</u> | <u>19.312.359</u> |
| | Aktiver i alt | <u>148.294.128</u> | <u>137.053.488</u> |

Balance 30. april

| Passiver | | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|-------------------------------|--|---------------------------|---------------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Egenkapital | | | |
| 12 | Virksomhedskapital | 501.000 | 500.000 |
| 12 | Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 5.147.118 | 3.386.303 |
| 12 | Overført resultat | 38.599.905 | 37.037.994 |
| | Egenkapital i alt | <u>44.248.023</u> | <u>40.924.297</u> |
| Hensatte forpligtelser | | | |
| | Hensættelser til udskudt skat | 14.883.322 | 14.541.278 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>14.883.322</u> | <u>14.541.278</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 62.514.441 | 58.042.623 |
| | Konvertible og udbyttegivende gældsbreve | 14.830.853 | 13.691.165 |
| | Gæld til pengeinstitutter | 1.680.303 | 1.692.270 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>79.025.597</u> | <u>73.426.058</u> |
| | Kortfristet del af langfristet gæld | 2.019.805 | 2.503.809 |
| | Gæld til pengeinstitutter | 951.103 | 1.405.930 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 72.500 | 70.000 |
| | Selskabsskat | 1.230.796 | 154.207 |
| | Anden gæld | 5.759.303 | 3.917.049 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 103.679 | 110.860 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>10.137.186</u> | <u>8.161.855</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>89.162.783</u> | <u>81.587.913</u> |
| | Passiver i alt | <u>148.294.128</u> | <u>137.053.488</u> |

14 Eventualposter

Pengestrømsopgørelse 1. maj - 30. april

| <u>Note</u> | <u>2015/16</u> | <u>2014/15</u> |
|--|-------------------|-----------------|
| Årets resultat | 2.209.632 | 385.094 |
| 15 Reguleringer | 4.790.544 | 3.447.142 |
| 16 Ændring i driftskapital | -438.397 | -458.940 |
| Pengestrømme fra drift før finansielle poster | 6.561.779 | 3.373.296 |
| Renteindbetalinger og lignende | 235.000 | 504.009 |
| Renteudbetalinger og lignende | -2.631.721 | -3.536.905 |
| Pengestrøm fra ordinær drift | 4.165.058 | 340.400 |
| Betalt selskabsskat | -154.207 | -668.775 |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet | 4.010.851 | -328.375 |
| Salg af materielle anlægsaktiver | 1.100.000 | 0 |
| Køb af finansielle anlægsaktiver | -2.114.911 | -60.000 |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet | -1.014.911 | -60.000 |
| Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter | -2.134.251 | -35.033 |
| Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter | -1.793.963 | -163.607 |
| Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder | -201.942 | -461.313 |
| Optagelse af langfristet gæld i øvrigt | 1.139.688 | 1.048.328 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet | -2.990.468 | 388.375 |
| Ændring i likvider | 5.472 | 0 |
| Likvider 1. maj | 782 | 578 |
| Likvider 30. april | 6.254 | 578 |
| Likvider | | |
| Likvide beholdninger | 6.254 | 578 |
| Likvider 30. april | 6.254 | 578 |

Noter

| | <u>2015/16</u> | <u>2014/15</u> |
|---|-------------------------|-------------------------|
| 1. Værdiregulering af investeringsejendomme | | |
| Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme | -1.850.000 | 0 |
| Værdireguleringer af finansielle forpligtelser | 286.416 | -167.853 |
| Kursgevinst/-tab på finansielle forpligtelser mv. | 753.498 | -54.566 |
| | <u>-810.086</u> | <u>-222.419</u> |
| 2. Personaleomkostninger | | |
| Lønninger og gager | 559.183 | 506.187 |
| Andre omkostninger til social sikring | 11.582 | 13.932 |
| | <u>570.765</u> | <u>520.119</u> |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>1</u> |
| 3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | |
| Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 60.934 | 68.881 |
| Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver | -205.000 | 0 |
| | <u>-144.066</u> | <u>68.881</u> |
| 4. Andre finansielle indtægter | | |
| Renter, pengeinstitutter | 73 | 0 |
| Andre finansielle indtægter | 23.401 | 25.099 |
| | <u>23.474</u> | <u>25.099</u> |
| 5. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 2.631.721 | 3.536.905 |
| | <u>2.631.721</u> | <u>3.536.905</u> |
| 6. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | 1.230.796 | 154.207 |
| Årets regulering af udskudt skat | -694.005 | -55.313 |
| | <u>536.791</u> | <u>98.894</u> |

Noter

| | <u>30/4 2016</u> | <u>30/4 2015</u> |
|---|---------------------------|---------------------------|
| 7. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | |
| Kostpris 1. maj | 739.314 | 739.314 |
| Afgang i årets løb | <u>-242.637</u> | <u>0</u> |
| Kostpris 30. april | <u>496.677</u> | <u>739.314</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. maj | -589.222 | -520.341 |
| Årets afskrivninger | -60.934 | -68.881 |
| Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver | <u>242.637</u> | <u>0</u> |
| Af- og nedskrivninger 30. april | <u>-407.519</u> | <u>-589.222</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. april | <u>89.158</u> | <u>150.092</u> |
| | | |
| 8. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. maj | 70.599.475 | 70.599.475 |
| Tilgang vedrørende fusion | 11.500.000 | 0 |
| Afgang i årets løb | <u>-950.000</u> | <u>0</u> |
| Kostpris 30. april | <u>81.149.475</u> | <u>70.599.475</u> |
| Regulering til dagsværdi 1. maj | 39.590.525 | 39.590.525 |
| Årets regulering til dagsværdi | <u>-1.850.000</u> | <u>0</u> |
| Regulering til dagsværdi 30. april | <u>37.740.525</u> | <u>39.590.525</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. april | <u>118.890.000</u> | <u>110.190.000</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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af en individuel bedømmelse af markedsniveauet.

Noter

| | <u>30/4 2016</u> | <u>30/4 2015</u> |
|---|--------------------------|-------------------------|
| 9. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | |
| Kostpris 1. maj | 135.477 | 135.477 |
| Tilgang vedrørende fusion | 8.031.648 | 0 |
| Overført fra kapitalandel i associerede virksomhed | 2.300.000 | 0 |
| Tilgang i årets løb | <u>2.044.911</u> | <u>0</u> |
| Kostpris 30. april | <u>12.512.036</u> | <u>135.477</u> |
| Opskrivninger 1. maj | 8.337 | 6.479 |
| Tilgang vedrørende fusion | 1.856.916 | 0 |
| Overført fra kapitalandel i associerede virksomhed | 1.655.424 | 0 |
| Årets resultat | <u>473.444</u> | <u>1.858</u> |
| Opskrivninger 30. april | <u>3.994.121</u> | <u>8.337</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. april | <u>16.506.157</u> | <u>143.814</u> |
| Tilknyttede virksomheder: | | |
| | Hjemsted | Ejerandel |
| ApS KBUS 38 nr. 1761 | Ringkøbing-Skjern | 100 % |
| Mølletorvcentret K/S | Ringkøbing-Skjern | 100 % |
| | <u>30/4 2016</u> | <u>30/4 2015</u> |
| 10. Kapitalandele i associerede virksomheder | | |
| Kostpris 1. maj | 2.942.413 | 2.882.413 |
| Tilgang i årets løb | 70.000 | 60.000 |
| Overført til kapitalandel i tilknyttet virksomhed | <u>-2.300.000</u> | <u>0</u> |
| Kostpris 30. april | <u>712.413</u> | <u>2.942.413</u> |
| Opskrivninger 1. maj | 3.377.966 | 3.626.296 |
| Overført til kapitalandel i tilknyttet virksomhed | -1.655.424 | 0 |
| Årets resultat | <u>-569.545</u> | <u>-248.330</u> |
| Opskrivninger 30. april | <u>1.152.997</u> | <u>3.377.966</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. april | <u>1.865.410</u> | <u>6.320.379</u> |
| Associerede virksomheder: | | |
| | Hjemsted | Ejerandel |
| Madum Kirkeplantage I/S | Holstebro | 50 % |

Noter

| | <u>30/4 2016</u> | <u>30/4 2015</u> |
|---|----------------------|-----------------------|
| 11. Tilgodehavender hos associerede virksomheder | | |
| Tilgodehavende hos associerede virksomheder | 40.000 | 160.000 |
| | <u>40.000</u> | <u>160.000</u> |

12. 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 | 500.000 | 3.386.303 | 37.037.994 | 40.924.297 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | -96.101 | 2.305.733 | 2.209.632 |
| Overført ved fusion | 1.000 | 1.856.916 | -743.822 | 1.114.094 |
| Egenkapital 30. april | <u>501.000</u> | <u>5.147.118</u> | <u>38.599.905</u> | <u>44.248.023</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.

13. Gældsforpligtelser

| | <u>Afdrag</u> <u>første år</u> | <u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u> | <u>Gæld i alt</u> <u>30/4 2016</u> | <u>Gæld i alt</u> <u>30/4 2015</u> |
|--|-----------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.935.305 | 52.516.867 | 64.449.746 | 60.389.432 |
| Konvertible og udbyttegivende gældsbreve | 0 | 0 | 14.830.853 | 13.691.165 |
| Gæld til pengeinstitutter | 84.500 | 2.145.220 | 1.764.803 | 1.849.270 |
| | <u>2.019.805</u> | <u>54.662.087</u> | <u>81.045.402</u> | <u>75.929.867</u> |

Noter

14. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 118.890 t.kr. 110.190 t.kr.

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt 19.150 t.kr., der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af

41.050 t.kr. 42.235 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Lexa ApS 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>2015/16</u> | <u>2014/15</u> |
|---|-------------------------|-------------------------|
| 15. Reguleringer | | |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | 60.934 | 68.881 |
| Avance ved afhændelse af anlægsaktiver | -205.000 | 0 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | -473.444 | -1.858 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | 569.544 | 248.329 |
| Andre finansielle indtægter | -235.002 | -504.009 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 2.631.721 | 3.536.905 |
| Skat af årets resultat | 536.791 | 98.894 |
| Øvrige reguleringer | 1.905.000 | 0 |
| | <u>4.790.544</u> | <u>3.447.142</u> |

Noter

| | <u>2015/16</u> | <u>2014/15</u> |
|--|------------------------|------------------------|
| 16. Ændring i driftskapital | | |
| Ændring i varebeholdninger | 0 | 1.400.000 |
| Ændring i tilgodehavender | -2.155.549 | -2.292.049 |
| Ændring i leverandørgæld og anden gæld | <u>1.717.152</u> | <u>433.109</u> |
| | <u>-438.397</u> | <u>-458.940</u> |