

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

Årsrapport for
2018/19

CVR-nr. 61 67 48 10

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. september 2019.

Jørgen Søndergaard Axelsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	15
Balance	16
Egenkapitalopgørelse	18
Pengestrømsopgørelse	19
Noter	20

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/19 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skjern, den 6. september 2019

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 2018 - 30. april 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 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 6. september 2019

Martinsen Ringkøbing-Skjern

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 56 05 09

Jacob Hall
statsautoriseret revisor
mne34159

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

CVR-nr.: 61 67 48 10
Regnskabsår: 1. maj 2018 - 30. april 2019
39. 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

Modervirksomhed

Lexa ApS

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 7.583 t.kr. mod 8.062 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.387 t.kr. mod 3.714 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 2019 er solvensgraden på 29 %.

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 væsentlig 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 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 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).

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 overtagesmetoden.

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.

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.

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.

Værdipapirer og kapitalandele, vedrørende mølleandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til indre værdis metode.

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af grunde bestemt for salg. Varebeholdninger måles til kostpris. Er nettorealiseringsværdien 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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

Egenkapital

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 kildeskatte 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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 nominal 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.

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 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>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Bruttofortjeneste	7.582.657	8.061.868
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	-50.000	2.020.040
2 Personaleomkostninger	-1.723.914	-1.343.697
3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-45.306	-33.370
Nedskrivninger af omsætningsaktiver	0	-422.018
Andre driftsomkostninger	-15.281	0
Driftsresultat	5.748.156	8.282.823
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	-1.344
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	57.006	-486.476
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	149.200	303.345
Andre finansielle indtægter	59.116	11.925
4 Øvrige finansielle omkostninger	-2.518.989	-3.280.414
Resultat før skat	3.494.489	4.829.859
5 Skat af årets resultat	-107.179	-1.115.603
Årets resultat	3.387.310	3.714.256
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-607.037	-5.159.634
Udbytte for regnskabsåret	0	9.500.000
Overføres til overført resultat	3.994.347	0
Disponeret fra overført resultat	0	-626.110
Disponeret i alt	3.387.310	3.714.256

Balance 30. april

Aktiver		2019	2018
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	412.119	0
7	Investeringsejendomme	145.240.000	147.290.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>145.652.119</u>	<u>147.290.000</u>
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
9	Kapitalandele i associerede virksomheder	0	1.439.450
10	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.671.559	23.750
11	Andre tilgodehavender	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.671.559</u>	<u>1.463.200</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>147.323.678</u>	<u>148.753.200</u>
Omsætningsaktiver			
	Aktiver bestemt for salg	2.300.000	2.300.000
	Varebeholdninger i alt	<u>2.300.000</u>	<u>2.300.000</u>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.335.863	10.171.630
	Andre tilgodehavender	1.322.457	382.795
	Periodeafgrænsningsposter	1.440.000	0
	Tilgodehavender i alt	<u>5.098.320</u>	<u>10.554.425</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	940.019	0
	Værdipapirer i alt	<u>940.019</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	174.008	1.330.604
	Omsætningsaktiver i alt	<u>8.512.347</u>	<u>14.185.029</u>
	Aktiver i alt	<u>155.836.025</u>	<u>162.938.229</u>

Balance 30. april

Passiver		2019	2018
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
Virksomhedskapital		501.000	501.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	607.037
Overført resultat		44.658.384	40.317.741
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	9.500.000
Egenkapital i alt		<u>45.159.384</u>	<u>50.925.778</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		14.711.369	15.401.103
Hensatte forpligtelser i alt		<u>14.711.369</u>	<u>15.401.103</u>
Gældsforpligtelser			
12 Gæld til realkreditinstitutter		80.840.750	80.617.477
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>80.840.750</u>	<u>80.617.477</u>
Kortfristet del af langfristet gæld		3.668.382	3.537.912
Gæld til pengeinstitutter		7.099.827	7.668.813
Leverandører af varer og tjenesteydelser		113.000	108.000
Gæld til associerede virksomheder		0	103.000
Selskabsskat		894.586	648.913
Anden gæld		3.279.899	3.858.226
Periodeafgrænsningsposter		68.828	69.007
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>15.124.522</u>	<u>15.993.871</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>95.965.272</u>	<u>96.611.348</u>
Passiver i alt		<u>155.836.025</u>	<u>162.938.229</u>

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**14 Eventualposter**

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. maj 2018	501.000	607.037	40.317.741	9.500.000	50.925.778
Betalt udbytte	0	0	0	-9.500.000	-9.500.000
Resultatandel	0	-607.037	3.994.347	0	3.387.310
Regulering af sikringsinstrumenter	0	0	443.969	0	443.969
Skat af regulering af sikringsinstrumenter	0	0	-97.673	0	-97.673
	501.000	0	44.658.384	0	45.159.384

Pengestrømsopgørelse 1. maj - 30. april

Note	2018/19	2017/18
Årets resultat	3.387.310	3.714.256
15 Reguleringer	2.350.394	2.950.049
16 Ændring i driftskapital	5.279.853	-2.045.964
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	11.017.557	4.618.341
Renteindbetalinger og lignende	208.318	315.269
Renteudbetalinger og lignende	-2.518.989	-3.280.414
Pengestrøm fra ordinær drift	8.706.886	1.653.196
Betalt selskabsskat	-648.913	-665.287
Pengestrømme fra driftsaktivitet	8.057.973	987.909
Køb af materielle anlægsaktiver	-457.425	-10.086.260
Salg af materielle anlægsaktiver	2.050.000	5.000.000
Køb af finansielle anlægsaktiver	-1.193.386	-60.000
Salg af finansielle anlægsaktiver	2.745.600	0
Køb af finansielle instrumenter	-1.601.095	331.076
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	1.543.694	-4.815.184
Gæld til realkreditinstitutter	353.742	21.701.858
Gæld til kreditinstitutter	-568.986	7.407.710
Afdrag af langfristet gæld i øvrigt	-103.000	3.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	-23.963.931
Betalt udbytte	-9.500.000	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-9.818.244	5.148.637
Ændring i likvider	-216.577	1.321.362
Likvider 1. maj	1.330.604	9.242
Likvider 30. april	1.114.027	1.330.604
Likvider		
Likvide beholdninger	174.008	1.330.604
Værdipapirer	940.019	0
Likvider 30. april	1.114.027	1.330.604

Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	-50.000	2.020.040
	-50.000	2.020.040
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	1.710.751	1.331.640
Andre omkostninger til social sikring	13.163	12.057
	1.723.914	1.343.697
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	45.306	29.504
Mindre nyanskaffelser	0	3.866
	45.306	33.370
4. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	2.518.989	3.280.414
	2.518.989	3.280.414
5. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	796.913	559.802
Årets regulering af udskudt skat	-689.734	555.801
	107.179	1.115.603

Noter

	30/4 2019	30/4 2018
6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. maj	496.677	496.677
Tilgang i årets løb	457.425	0
Kostpris 30. april	954.102	496.677
Af- og nedskrivninger 1. maj	-496.677	-467.173
Årets afskrivninger	-45.306	-29.504
Af- og nedskrivninger 30. april	-541.983	-496.677
Regnskabsmæssig værdi 30. april	412.119	0
7. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. maj	107.460.881	101.658.304
Tilgang i årets løb	0	10.086.260
Afgang i årets løb	-1.572.029	-4.283.683
Kostpris 30. april	105.888.852	107.460.881
Regulering til dagsværdi 1. maj	39.829.119	38.475.397
Årets regulering til dagsværdi	-50.000	2.020.040
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-427.971	-666.318
Regulering til dagsværdi 30. april	39.351.148	39.829.119
Regnskabsmæssig værdi 30. april	145.240.000	147.290.000

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 2019</u>	<u>30/4 2018</u>
8. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. maj	0	12.512.036
Afgang i årets løb	0	-12.512.036
Kostpris 30. april	0	0
Opskrivninger 1. maj	0	4.645.759
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	0	26.055
Årets tilbageførsler på afgang	0	-4.671.814
Opskrivninger 30. april	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. april	0	0
9. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. maj	832.413	772.413
Tilgang i årets løb	1.193.385	60.000
Afgang	-2.025.798	0
Kostpris 30. april	0	832.413
Opskrivninger 1. maj	607.037	1.120.912
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	0	-38.875
Årets tilbageførsler på afgang	-607.037	0
Regulering af opskrivninger	0	-475.000
Opskrivninger 30. april	0	607.037
Regnskabsmæssig værdi 30. april	0	1.439.450

Noter

	<u>30/4 2019</u>	<u>30/4 2018</u>
10. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. maj	23.750	23.750
Tilgang i årets løb	<u>1.758.710</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. april	<u>1.782.460</u>	<u>23.750</u>
Årets opskrivninger	46.714	0
Årets udbetalinger m.v.	<u>-157.615</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 30. april	<u>-110.901</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april	<u>1.671.559</u>	<u>23.750</u>
11. Andre tilgodehavender		
Kostpris 1. maj	0	627.469
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-627.469</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april	<u>0</u>	<u>0</u>
12. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	84.509.132	84.155.389
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-3.668.382</u>	<u>-3.537.912</u>
	<u>80.840.750</u>	<u>80.617.477</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>66.141.979</u>	<u>64.840.750</u>
13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	145.240 t.kr.	
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt 54.950 t.kr., der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af 412 t.kr.		

Noter

14. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 43 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 60 måneder og en samlet restleasingydelse på 216 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>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
15. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	95.306	-1.990.536
Nedskrivninger af omsætningsaktiver	0	422.018
Avance ved afhændelse af anlægsaktiver	-50.000	-50.000
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	-26.055
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-112.764	513.875
Andre finansielle indtægter	-208.316	-315.270
Øvrige finansielle omkostninger	2.518.989	3.280.414
Skat af årets resultat	107.179	1.115.603
	<u>2.350.394</u>	<u>2.950.049</u>
16. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	5.456.031	-2.611.587
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-176.178	565.623
	<u>5.279.853</u>	<u>-2.045.964</u>

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jørgen Søndergaard Axelsen

Ledelse og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-808725891782

IP: 77.241.xxx.xxx

2019-09-06 09:42:03Z

NEM ID 

Trine Kjeldgård Axelsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-098930025164

IP: 85.203.xxx.xxx

2019-09-08 09:49:37Z

NEM ID 

Rikke Kjeldgård Axelsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-573826435486

IP: 62.199.xxx.xxx

2019-09-08 10:49:17Z

NEM ID 

Tove Kjeldgård Axelsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-125262779534

IP: 77.66.xxx.xxx

2019-09-09 06:40:13Z

NEM ID 

Mette Kjeldgård Axelsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-225926470204

IP: 93.176.xxx.xxx

2019-09-10 09:36:29Z

NEM ID 

Jacob Hall

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:36560509-RID:82345943

IP: 77.233.xxx.xxx

2019-09-10 09:57:08Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: M7NIT-QASGO-5SPFE-UE5T3-TALJT-TAMEG

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>