

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

---

**Årsrapport for**  
**2019/20**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. oktober 2020.

---

**Jørgen Søndergaard Axelsen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	15
Balance	16
Egenkapitalopgørelse	18
Pengestrømsopgørelse	19
Noter	20

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2019/20 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skjern, den 28. oktober 2020

### Direktion

Jørgen Søndergaard Axelsen

### Bestyrelse

Tove Kjeldgård Axelsen  
Formand

Trine Kjeldgård Axelsen

Rikke Dichmann 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 2019 - 30. april 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020 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 28. oktober 2020

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Jacob Hall  
statsautoriseret revisor  
mne34159

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Wassard & Sørensen A/S Holger Danskes Plads 4 st 6900 Skjern  CVR-nr.: 61 67 48 10 Regnskabsår: 1. maj 2019 - 30. april 2020 40. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Tove Kjeldgård Axelsen, Formand Trine Kjeldgård Axelsen Rikke Dichmann Axelsen Mette Kjeldgård Axelsen Jørgen Søndergaard Axelsen
<b>Direktion</b>	Jørgen Søndergaard Axelsen
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Østergade 130 6900 Skjern
<b>Modervirksomhed</b>	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. Der tilstræbes en god fordeling mellem bolig- og erhvervsjendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 7.784 t.kr. mod 7.583 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.058 t.kr. mod 3.387 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 kvalitet, beliggenhed, alder og vedligeholdelsesstand gør ejendommene attraktive til udlejning. I løbet af de sidste år, er der opkøbt to andelsboligforeninger, med i alt 24 boliglejemål. Begge foreninger er opført i starten af dette århundrede. Det har været en positiv oplevelse. Hvis lignende investeringsmuligheder opstår, vil selskabet gerne i betragtning igen.

#### *Udlejningsforhold:*

Den gennemsnitlige udlejningsprocent i regnskabsåret er over 95 %. Ledelsen tilstræber at holde udlejningsprocenten så høj som mulig. Men ledelsen vægter gode lejere højt, og derfor udfylder alle lejere et ansøgningsskema, inden de godkendes til at leje enlejlighed. Dette er med til at sikre, at der er forholdsvist få lejeskift i forhold til antallet af lejligheder. Der sker en løbende tilpasning af de individuelle betingelser i boliglejekontrakterne, så disse sikrer selskabet bedst muligt inden for den gældendelovgivning.

Størstedelen af tomgangslejen fremkommer, hvor et boliglejemål istandsættes, 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.

Selskabet har i dette regnskabsår ansat egen ejendomsfunktionær, som er faglært inden for såvel tømrer- som murerfaget. Dette er sket for at sikre en høj vedligeholdelsesgrad af de enkelte ejendomme.



## Ledelsesberetning

---

### *Forventede udvikling:*

Selskabet vil fortsat lægge vægt på at fastholde en høj udlejningsprocent på det bedst opnåelige lejeniveau til gode lejere. Ejendommene vil løbende blive vedligeholdte, således de til enhver tid lever op til de rimelige krav, der stilles til en udlejningsejendom.

Selskabet vil løbende vurdere markedet for erhvervs- og beboelsesejendomme i Vestjylland og foretage de investeringer, der efter ledelsens skøn vil være gode og rentable på såvel mellemlangt som langt sigt.

Selskabet ønsker en fornuftig investeringspolitik. Dog har egenkapitalen nået en størrelse, som berettiger til at foretage yderligere, også større investeringer, i attraktive ejendomme. Dette inden for såvel erhverv som bolig.

Ledelsen er meget tilfreds med, at solvensgraden pr. 30. april er på 29 %. Men vil også acceptere, at denne falder til en lavere procent ved investering i flere gode ejendomme. Dog bør solvensgraden ikke komme under 20%, og da kun for en kortere årrække og kuni forbindelse med opkøb af gode og rentable ejendomme.

### **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.

Selskabets realkreditbelåning har en, efter ledelsens skøn, passende fordeling mellem er lån til variabel og fast rente. Ledelsen tilpasser løbende selskabets belåning således, at en rimelig rentesikkerhed opnås. Selskabets fast forrentede lån følges løbende og er nu stort set alle med en rente på maksimalt 1%. Det giver en god balance mellem budgetsikkerhed og risikovillighed.

Et af ledelsens styringsværktøjer er et likviditetsbudget for de følgende 7 år. Det nuværende estimat viser en væsentlig positiv likviditetsskabelse de kommende år, som minimum er på højde med indeværende år. Ved gennemgang af estimatet fra for 7 år siden vistedet sig, at dette holdt inden for en ganske lille margin.

Selskabet har ikke lån i udenlandsk valuta.

### **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 tilbageførslers 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.

Under 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. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **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 associerede virksomheder**

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 goodwill og tillæg af negativ 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.

#### Leasingkontrakter

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

#### Investeringsjendomme

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

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

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

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

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes 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.

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, virksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Varebeholdninger

Varebeholdninger består af grunde bestemt for salg. Varebeholdninger måles til kostpris. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

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

### 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 (børs-kurs) på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

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

#### Selskabsskat og udskudt skat

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

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 afdragstiden 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>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>7.783.551</b>	<b>7.582.657</b>
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	814.999	-50.000
2 Personaleomkostninger	-2.042.468	-1.723.914
3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-109.485	-45.306
Andre driftsomkostninger	-84.634	-15.281
<b>Driftsresultat</b>	<b>6.361.963</b>	<b>5.748.156</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0	57.006
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	119.007	149.200
Andre finansielle indtægter	55.756	59.116
4 Øvrige finansielle omkostninger	-2.540.709	-2.518.989
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.996.017</b>	<b>3.494.489</b>
5 Skat af årets resultat	-937.582	-107.179
<b>Årets resultat</b>	<b>3.058.435</b>	<b>3.387.310</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	-607.037
Overføres til overført resultat	3.058.435	3.994.347
<b>Disponeret i alt</b>	<b>3.058.435</b>	<b>3.387.310</b>

**Balance 30. april**

<b>Aktiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Anlægsaktiver</b>		
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	102.000	412.119
7 Investeringsejendomme	154.540.000	145.240.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>154.642.000</u>	<u>145.652.119</u>
9 Andre værdipapirer og kapitalandele	1.103.878	1.671.559
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.103.878</u>	<u>1.671.559</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>155.745.878</u></b>	<b><u>147.323.678</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
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	4.418.348	2.335.863
Andre tilgodehavender	335.355	1.322.457
Periodeafgrænsningsposter	1.375.333	1.440.000
Tilgodehavender i alt	<u>6.129.036</u>	<u>5.098.320</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	808.588	940.019
Værdipapirer i alt	<u>808.588</u>	<u>940.019</u>
Likvide beholdninger	61.053	174.008
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>9.298.677</u></b>	<b><u>8.512.347</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>165.044.555</u></b>	<b><u>155.836.025</u></b>

**Balance 30. april**

<b>Passiver</b>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	501.000	501.000
	Overført resultat	48.037.411	44.658.384
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>48.538.411</b>	<b>45.159.384</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	15.267.446	14.711.369
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>15.267.446</b>	<b>14.711.369</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	92.258.494	80.840.750
10	Langfristede gældsforpligtelser i alt	92.258.494	80.840.750
10	Kortfristet del af langfristet gæld	3.635.745	3.668.382
	Gæld til pengeinstitutter	2.152.903	7.099.827
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	113.000	113.000
	Selskabsskat	462.086	894.586
	Anden gæld	2.616.470	3.279.899
	Periodeafgrænsningsposter	0	68.828
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.980.204	15.124.522
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>101.238.698</b>	<b>95.965.272</b>
	 <b>Passiver i alt</b>	 <b>165.044.555</b>	 <b>155.836.025</b>
11	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
12	Eventualposter		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapi- tal</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2019	501.000	44.658.384	45.159.384
Årets overførte overskud eller underskud	0	3.058.435	3.058.435
Regulering af sikringsinstrumenter	0	411.016	411.016
Skat af regulering af sikringsinstrumenter	0	-90.424	-90.424
	<u>501.000</u>	<u>48.037.411</u>	<u>48.538.411</u>

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

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Årets resultat	3.058.435	3.387.310
13 Reguleringer	2.810.411	2.350.394
14 Ændring i driftskapital	-1.442.383	5.279.853
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	4.426.463	11.017.557
Renteindbetalinger og lignende	174.764	208.318
Renteudbetalinger og lignende	-2.540.709	-2.518.989
Pengestrøm fra ordinær drift	2.060.518	8.706.886
Betalt selskabsskat	-814.005	-648.913
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>1.246.513</b>	<b>8.057.973</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-9.605.000	-457.425
Salg af materielle anlægsaktiver	1.310.998	2.050.000
Køb af finansielle anlægsaktiver	-3.888.000	-1.193.386
Salg af finansielle anlægsaktiver	3.920.400	2.745.600
Køb af finansielle instrumenter	0	-1.758.710
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-8.261.602</b>	<b>1.386.079</b>
Gæld til realkreditinstitutter	11.385.107	353.742
Gæld til kreditinstitutter	-4.946.924	-568.986
Afdrag af langfristet gæld i øvrigt	0	-103.000
Betalt udbytte	0	-9.500.000
Modtaget udlodninger	332.520	157.615
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>6.770.703</b>	<b>-9.660.629</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>-244.386</b>	<b>-216.577</b>
Likvider 1. maj	1.114.027	1.330.604
<b>Likvider 30. april</b>	<b>869.641</b>	<b>1.114.027</b>
<b>Likvider</b>		
Likvide beholdninger	61.053	174.008
Værdipapirer	808.588	940.019
<b>Likvider 30. april</b>	<b>869.641</b>	<b>1.114.027</b>

**Noter**

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	814.999	-50.000
	<u>814.999</u>	<u>-50.000</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	2.022.840	1.710.751
Andre omkostninger til social sikring	19.628	13.163
	<u>2.042.468</u>	<u>1.723.914</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>2</u>
<b>3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	109.485	45.306
	<u>109.485</u>	<u>45.306</u>
<b>4. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	2.540.709	2.518.989
	<u>2.540.709</u>	<u>2.518.989</u>
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	381.091	796.913
Årets regulering af udskudt skat	556.077	-689.734
Regulering af tidligere års skat	414	0
	<u>937.582</u>	<u>107.179</u>

## Noter

	<u>30/4 2020</u>	<u>30/4 2019</u>
<b>6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. maj	954.102	496.677
Tilgang i årets løb	120.000	457.425
Afgang i årets løb	<u>-457.425</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 30. april</b>	<b><u>616.677</u></b>	<b><u>954.102</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. maj	-541.983	-496.677
Årets afskrivninger	-109.485	-45.306
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>136.791</u>	<u>0</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. april</b>	<b><u>-514.677</u></b>	<b><u>-541.983</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b><u>102.000</u></b>	<b><u>412.119</u></b>
<b>7. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. maj	105.888.852	107.460.881
Tilgang i årets løb	9.485.000	0
Afgang i årets løb	<u>-784.528</u>	<u>-1.572.029</u>
<b>Kostpris 30. april</b>	<b><u>114.589.324</u></b>	<b><u>105.888.852</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. maj	39.351.148	39.829.119
Årets regulering til dagsværdi	814.998	-50.000
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-215.470</u>	<u>-427.971</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. april</b>	<b><u>39.950.676</u></b>	<b><u>39.351.148</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b><u>154.540.000</u></b>	<b><u>145.240.000</u></b>

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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## Noter

	<u>30/4 2020</u>	<u>30/4 2019</u>		
<b>8. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Kostpris 1. maj	0	832.413		
Tilgang i årets løb	0	1.193.385		
Afgang	0	-2.025.798		
<b>Kostpris 30. april</b>	<u>0</u>	<u>0</u>		
Opskrivninger 1. maj	0	607.037		
Årets tilbageførsler på afgang	0	-607.037		
<b>Opskrivninger 30. april</b>	<u>0</u>	<u>0</u>		
<b>9. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>				
Kostpris 1. maj	1.782.460	23.750		
Tilgang i årets løb	3.888.000	1.758.710		
Afgang i årets løb	-4.209.252	0		
<b>Kostpris 30. april</b>	<u>1.461.208</u>	<u>1.782.460</u>		
Opskrivninger 1. maj	-110.901	0		
Årets opskrivninger	86.091	46.714		
Årets udbetalinger m.v.	-332.520	-157.615		
<b>Opskrivninger 30. april</b>	<u>-357.330</u>	<u>-110.901</u>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<u>1.103.878</u>	<u>1.671.559</u>		
<b>10. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Gæld i alt 30/4 2020</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30/4 2020</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	95.894.239	3.635.745	92.258.494	77.744.250
	<u>95.894.239</u>	<u>3.635.745</u>	<u>92.258.494</u>	<u>77.744.250</u>



## Noter

---

### 11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 154.540 t.kr.

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelse:

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 154.642 t.kr.

### 12. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 189 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 8-48 måneder og en samlet restleasingydelse på 270 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 årsrapporten for administrationselskabet.

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

**Noter**

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
<b>13. Reguleringer</b>		
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-705.513	95.306
Tab ved afhændelse af anlægsaktiver, netto	9.634	-50.000
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0	-112.764
Andre finansielle indtægter	-174.763	-208.316
Øvrige finansielle omkostninger	2.540.709	2.518.989
Skat af årets resultat	937.582	107.179
Øvrige reguleringer	202.762	0
	<u><b>2.810.411</b></u>	<u><b>2.350.394</b></u>
<b>14. Ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	-1.030.717	5.456.031
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-411.666	-176.178
	<u><b>-1.442.383</b></u>	<u><b>5.279.853</b></u>