

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

---

**Årsrapport for**  
**2021/22**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. oktober 2022.

---

**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 2021 - 30. april 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	15
Balance	16
Egenkapitalopgørelse	18
Pengestrømsopgørelse	19
Noter	20

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skjern, den 26. oktober 2022

### 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 2021 - 30. april 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 26. oktober 2022

### **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 2021 - 30. april 2022 42. 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 40 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 erhvervsejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 7.692 t.kr. mod 7.088 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 6.329 t.kr. mod 2.856 t.kr. sidste år.

#### *Ejendominvesteringer:*

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.

#### *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 en lejlighed. Dette er med til at sikre, at der er forholdsvis 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.



## 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 34 %. 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 kun i 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 et 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 viste det 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 klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### 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.

### Andre driftsomkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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.

Moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

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

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

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

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

### Leasingkontrakter

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for klassifikation og indregning af leasingkontrakter valgt IAS 17.

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), måles ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod eller alternativt virksomhedens lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Alle øvrige 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### 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. Fastlæggelsen 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

#### 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 nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi 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 tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte aconto-skatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

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 måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealisationsværdi.

### 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 afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, 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 fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og 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 selskabets andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under ”Renteindtægter og udbytter, modtaget”.

### Pengestrømme fra investeringsaktivitet

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

### Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

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

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.



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

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>7.691.516</b>	<b>7.088.371</b>
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	4.210.000	1.000.000
3 Personaleomkostninger	-2.223.205	-2.059.236
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-26.650	-26.650
Andre driftsomkostninger	-92.489	-1.000.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>9.559.172</b>	<b>5.002.485</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	301.714	228.092
Andre finansielle indtægter	46.739	156.653
4 Øvrige finansielle omkostninger	-1.249.499	-1.730.801
<b>Resultat før skat</b>	<b>8.658.126</b>	<b>3.656.429</b>
5 Skat af årets resultat	-2.329.401	-800.556
<b>Årets resultat</b>	<b>6.328.725</b>	<b>2.855.873</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	6.328.725	2.855.873
<b>Disponeret i alt</b>	<b>6.328.725</b>	<b>2.855.873</b>

**Balance 30. april**

<b>Aktiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	207.700	234.350
7	Investeringsjendomme	159.750.000	155.540.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>159.957.700</u>	<u>155.774.350</u>
8	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.407.038	1.504.784
9	Andre tilgodehavender	405.000	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.812.038</u>	<u>1.504.784</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>161.769.738</u></b>	<b><u>157.279.134</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Aktiver bestemt for salg	500.000	1.300.000
	Varebeholdninger i alt	<u>500.000</u>	<u>1.300.000</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	6.206	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8.401.346	6.660.044
	Andre tilgodehavender	612.720	598.769
	Periodeafgrænsningsposter	960.000	1.120.000
	Tilgodehavender i alt	<u>9.980.272</u>	<u>8.378.813</u>
	Likvide beholdninger	43.142	535.429
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>10.523.414</u></b>	<b><u>10.214.242</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>172.293.152</u></b>	<b><u>167.493.376</u></b>

**Balance 30. april**

<b>Passiver</b>		
Note	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	501.000	501.000
Overført resultat	57.222.009	50.893.284
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>57.723.009</u></b>	<b><u>51.394.284</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	17.212.884	15.600.539
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>17.212.884</u></b>	<b><u>15.600.539</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	84.601.638	88.358.101
10 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>84.601.638</u>	<u>88.358.101</u>
10 Kortfristet del af langfristet gæld	3.753.636	3.823.477
Gæld til pengeinstitutter	5.049.909	5.065.280
Leverandører af varer og tjenesteydelser	115.000	115.000
Selskabsskat	717.056	467.463
Anden gæld	3.120.020	2.669.232
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.755.621</u>	<u>12.140.452</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>97.357.259</u></b>	<b><u>100.498.553</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>172.293.152</u></b>	<b><u>167.493.376</u></b>

- 1 Oplysninger om dagsværdi
- 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 12 Eventualposter

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2021	501.000	50.893.284	51.394.284
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>6.328.725</u>	<u>6.328.725</u>
	<u>501.000</u>	<u>57.222.009</u>	<u>57.723.009</u>

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

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Årets resultat	6.328.725	2.855.873
13 Reguleringer	-979.816	1.114.026
14 Ændring i driftskapital	-350.672	-1.195.014
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	<u>4.998.237</u>	<u>2.774.885</u>
Renteindbetalinger og lignende	348.453	384.744
Renteudbetalinger og lignende	-1.249.499	-1.730.801
Pengestrøm fra ordinær drift	4.097.191	1.428.828
Betalt selskabsskat	-467.463	-462.086
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b><u>3.629.728</u></b>	<b><u>966.742</u></b>
Køb af materielle anlægsaktiver	0	-159.000
Køb af finansielle anlægsaktiver	-405.000	-450.000
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b><u>-405.000</u></b>	<b><u>-609.000</u></b>
Afdrag på langfristet gæld	-3.826.304	-3.712.661
Modtaget udlodninger	124.659	108.330
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter	-15.370	2.912.377
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b><u>-3.717.015</u></b>	<b><u>-691.954</u></b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>-492.287</b>	<b>-334.212</b>
Likvider 1. maj	<u>535.429</u>	<u>869.641</u>
<b>Likvider 30. april</b>	<b><u>43.142</u></b>	<b><u>535.429</u></b>
<b>Likvider</b>		
Likvide beholdninger	<u>43.142</u>	<u>535.429</u>
<b>Likvider 30. april</b>	<b><u>43.142</u></b>	<b><u>535.429</u></b>

## Noter

---

<b>1. Oplysninger om dagsværdi</b>		
	<b>Investerings- ejendomme</b>	<b>Børsnoterede aktier</b>
Dagsværdi 30. april	159.750.000	0
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	4.210.000	0
	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>2. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	4.210.000	1.000.000
	<u>4.210.000</u>	<u>1.000.000</u>
<b>3. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	2.198.488	2.039.479
Andre omkostninger til social sikring	24.717	19.757
	<u>2.223.205</u>	<u>2.059.236</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>3</u>
<b>4. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	1.249.499	1.730.801
	<u>1.249.499</u>	<u>1.730.801</u>
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	717.056	467.463
Årets regulering af udskudt skat	1.612.345	333.093
	<u>2.329.401</u>	<u>800.556</u>

## Noter

	<u>30/4 2022</u>	<u>30/4 2021</u>
<b>6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. maj	279.000	616.677
Tilgang i årets løb	0	159.000
Afgang i årets løb	0	-496.677
<b>Kostpris 30. april</b>	<b><u>279.000</u></b>	<b><u>279.000</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. maj	-44.650	-514.677
Årets afskrivninger	-26.650	-26.650
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	496.677
<b>Af- og nedskrivninger 30. april</b>	<b><u>-71.300</u></b>	<b><u>-44.650</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b><u>207.700</u></b>	<b><u>234.350</u></b>
<b>7. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. maj	<u>114.589.324</u>	<u>114.589.324</u>
<b>Kostpris 30. april</b>	<b><u>114.589.324</u></b>	<b><u>114.589.324</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. maj	40.950.676	39.950.676
Årets regulering til dagsværdi	<u>4.210.000</u>	<u>1.000.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. april</b>	<b><u>45.160.676</u></b>	<b><u>40.950.676</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b><u>159.750.000</u></b>	<b><u>155.540.000</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

### 7. Investeringsejendomme (fortsat)

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

Beliggenhed	Type	Realiseret afkast incl. tomgang %	Tomgang %	Værdiregulering + 0,5 % i afkast (t.kr.)
6900 Skjern	Erhverv	9,67	0-1	-418
7400 Herning	Blandet	5,19	0-1	-1.125
6900 Skjern	Erhverv	5,91	0-1	-522
6900 Skjern	Blandet	6,17	0-1	-412
6600 Vejen	Beboelse	4,99	0-1	-2.049
6900 Skjern	Blandet	6,40	0-1	-362
6900 Skjern	Beboelse	5,05	0-1	-900
6900 Skjern	Erhverv	7,05	0-1	-576
6950 Ringkøbing	Erhverv	7,01	0-1	-633
7330 Brande	Erhverv	7,03	0-1	-631
8300 Odder	Erhverv	6,55	0-1	-1.064
6900 Skjern	Blandet	7,31	0-1	-1.472
6920 Videbæk	Beboelse	6,01	0-1	-748
6900 Skjern	Beboelse	5,98	0-1	-987

### 8. Andre værdipapirer og kapitalandele

	30/4 2022	30/4 2021
Kostpris 1. maj	1.911.208	1.461.208
Tilgang i årets løb	0	450.000
<b>Kostpris 30. april</b>	<b>1.911.208</b>	<b>1.911.208</b>
Opskrivninger 1. maj	-406.424	-357.330
Årets opskrivninger	26.913	59.236
Årets udbetalinger m.v.	-124.659	-108.330
<b>Opskrivninger 30. april</b>	<b>-504.170</b>	<b>-406.424</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b>1.407.038</b>	<b>1.504.784</b>

### 9. Andre tilgodehavender

Tilgang i årets løb	405.000	0
<b>Kostpris 30. april</b>	<b>405.000</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b>405.000</b>	<b>0</b>



## Noter

---

### 10. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/4 2022	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/4 2022	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	88.355.274	3.753.636	84.601.638	70.788.562
	<b>88.355.274</b>	<b>3.753.636</b>	<b>84.601.638</b>	<b>70.788.562</b>

### 11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på 159.750 t.kr.

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelse:

Ejerpantebreve på i alt 54.950 t.kr., der giver pant i investeringsejendomme, samt øvrige materielle anlægsaktiver med en samlet regnskabsmæssig værdi på 159.957 t.kr.

### 12. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 43 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 36 måneder og en samlet restleasingydelse på 130 t.kr.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Lexa ApS, CVR-nr. 27 13 45 48, som er 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.

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

**Noter**

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>13. Reguleringer</b>		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-4.183.350	-973.350
Andre finansielle indtægter	-348.453	-384.745
Øvrige finansielle omkostninger	1.249.499	1.730.801
Skat af årets resultat	2.329.401	800.556
Øvrige reguleringer	-26.913	-59.236
	<u><b>-979.816</b></u>	<u><b>1.114.026</b></u>
<b>14. Ændring i driftskapital</b>		
Ændring i varebeholdninger	800.000	1.000.000
Ændring i tilgodehavender	-1.601.460	-2.249.777
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	450.788	54.763
	<u><b>-350.672</b></u>	<u><b>-1.195.014</b></u>