

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

Årsrapport for
2023/24

CVR-nr. 61 67 48 10

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. oktober 2024.

Jørgen Søndergaard Axelsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. maj 2023 - 30. april 2024	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	16
Balance	17
Egenkapitalopgørelse	19
Pengestrømsopgørelse	20
Noter	21

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2023/24 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skjern, den 21. oktober 2024

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 2023 - 30. april 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 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 21. oktober 2024

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

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 2023 - 30. april 2024 44. regnskabsår
Bestyrelse	Tove Kjeldgård Axelsen, Formand Trine Kjeldgård Axelsen Rikke Dichmann Axelsen Mette Kjeldgård Axelsen Jørgen Søndergaard Axelsen
Direktion	Jørgen Søndergaard Axelsen
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Østergade 40 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. Der tilstræbes en god fordeling mellem bolig- og erhvervsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 7.538 t.kr. mod 6.577 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.498 t.kr. mod 5.169 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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.

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 forholdsvist få lejeskift i forhold til antallet af lejligheder. Der sker en løbende tilpasning af de individuelle betingelser i boliglejekontrakterne, så disse sikre selskabet bedst muligt inden for den gældende lovgivning.

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 vedligeholdet, således de til enhver tid lever op til de rimelige krav, der stilles til en udlejningsejendom.

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 36 %. Men vil også acceptere, at denne falder til en lavere procent ved investering i flere gode ejendomme. Dog bør solvensgraden ikke komme under 30 %, og da kun for en kortere årrække og kun i forbindelse med opkøb af gode og rentable ejendomme.

Selskabet forventer ikke at kunne fastholde et resultat på niveau med sidste år, da dette har været væsentlig påvirket af kursgevinster i forbindelse med låneomlægninger. Selskabet forventer derimod et resultat i niveauet 3-3,5 mio kr. da selskabets indtjening stadig er påvirket af rentestigningen. Det forventes dog i de kommende år at have positiv indvirkning at de nuværende prognoser forventer er rentefald.

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 vurderes løbende af ledelsen. Ledelsen tilpasser løbende selskabets belåning således, at en rimelig rentesikkerhed opnås. Det giver en god balance mellem budgetsikkerhed og risikovillighed. Belåningsprocenten på selskabets ejendomme i behold udgør 57 % af de medtagende markedsværdier på ejendommene. De seneste 2 regnskabsår har selskabet resaliseret væsentlige gevinster ved omlægning af lån fra faste renter til variable renter. Der vil i de kommende år være fokus på at få omlagt en del af finansieringen igen til faste renter når renteniveauet forventeligt igen måtte være i et acceptabelt niveau.

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.

Ledelsesberetning

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Selskabet 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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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).

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver 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”.

Anvendt regnskabspraksis

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 investeringsejendomme".

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 nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

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 acontoskatter.

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 skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

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 nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance dagens 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 nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
Bruttofortjeneste	7.537.862	6.577.106
3 Værdiregulering af investeringsejendomme	-2.853.564	72.000
4 Personaleomkostninger	-1.862.664	-2.005.202
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-285.020	-208.614
Andre driftsomkostninger	-403	0
Driftsresultat	2.536.211	4.435.290
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	550.310	365.343
Andre finansielle indtægter	5.179.756	4.135.730
Øvrige finansielle omkostninger	-5.137.321	-2.236.640
Resultat før skat	3.128.956	6.699.723
5 Skat af årets resultat	-631.291	-1.531.081
Årets resultat	2.497.665	5.168.642
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.497.665	5.168.642
Disponeret i alt	2.497.665	5.168.642

Balance 30. april

Aktiver		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Note			
Anlægsaktiver			
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	860.168	1.145.188
7	Investeringsjendomme	<u>156.696.436</u>	<u>159.822.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>157.556.604</u>	<u>160.967.188</u>
8	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.207.684	1.304.281
9	Andre tilgodehavender	<u>405.000</u>	<u>405.000</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.612.684</u>	<u>1.709.281</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>159.169.288</u>	<u>162.676.469</u>
Omsætningsaktiver			
	Handelsejendomme	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	13.182	3.400
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	18.239.476	11.463.151
	Andre tilgodehavender	655.566	627.229
	Periodeafgrænsningsposter	<u>640.000</u>	<u>800.000</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>19.548.224</u>	<u>12.893.780</u>
	Likvide beholdninger	<u>30.932</u>	<u>28.895</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>20.079.156</u>	<u>13.422.675</u>
	Aktiver i alt	<u>179.248.444</u>	<u>176.099.144</u>

Balance 30. april

Passiver		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		501.000	501.000
Overført resultat		<u>64.888.315</u>	<u>62.390.651</u>
Egenkapital i alt		<u>65.389.315</u>	<u>62.891.651</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		<u>17.103.272</u>	<u>17.505.535</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>17.103.272</u>	<u>17.505.535</u>
Gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		<u>85.957.577</u>	<u>83.434.499</u>
10 Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>85.957.577</u>	<u>83.434.499</u>
10 Kortfristet del af langfristet gæld		3.343.083	3.123.151
Gæld til pengeinstitutter		3.724.475	4.422.471
Leverandører af varer og tjenesteydelser		115.000	115.000
Selskabsskat		1.033.554	1.238.430
Anden gæld		<u>2.582.168</u>	<u>3.368.407</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>10.798.280</u>	<u>12.267.459</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>96.755.857</u>	<u>95.701.958</u>
Passiver i alt		<u>179.248.444</u>	<u>176.099.144</u>
1 Særlige poster			
2 Oplysninger om dagsværdi			
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
12 Eventualposter			

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2023	501.000	62.390.650	62.891.650
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>2.497.665</u>	<u>2.497.665</u>
	<u>501.000</u>	<u>64.888.315</u>	<u>65.389.315</u>

Pengestrømsopgørelse 1. maj - 30. april

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
Årets resultat	2.497.665	5.168.642
13 Reguleringer	3.043.811	-619.738
14 Ændring i driftskapital	-7.440.683	-2.665.122
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	-1.899.207	1.883.782
Renteindbetalinger og lignende	5.730.065	4.501.075
Renteudbetalinger og lignende	-5.137.321	-2.236.640
Pengestrøm fra ordinær drift	-1.306.463	4.148.217
Betalt selskabsskat	-1.238.430	-717.056
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-2.544.893	3.431.161
Køb af materielle anlægsaktiver	0	-1.146.102
Salg af materielle anlægsaktiver	271.597	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	271.597	-1.146.102
Afdrag på langfristet gæld	2.743.010	-1.797.625
Modtaget udlodninger	230.319	125.757
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter	-697.996	-627.438
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	2.275.333	-2.299.306
Ændring i likvider	2.037	-14.247
Likvider 1. maj	28.895	43.142
Likvider 30. april	30.932	28.895
Likvider		
Likvide beholdninger	30.932	28.895
Likvider 30. april	30.932	28.895

Noter

1. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskaraktter.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
Indtægter:		
Kursgevinst ved omlægning af realkreditlån	5.018.794	4.086.071
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	72.000
	<u>5.018.794</u>	<u>4.158.071</u>
Omkostninger:		
Låneomkostninger ved indfrielse af realkreditlån	948.794	385.164
	<u>948.794</u>	<u>385.164</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	72.000
Andre finansielle indtægter	5.018.794	4.086.071
Øvrige finansielle omkostninger	-948.794	-385.164
Resultat af særlige poster netto	<u>4.070.000</u>	<u>3.772.907</u>

2. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 30. april	156.696.436
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-2.853.564
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	<u>0</u>

Noter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
3. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	-2.853.564	72.000
	<u>-2.853.564</u>	<u>72.000</u>
4. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	1.835.684	1.978.418
Andre omkostninger til social sikring	26.980	26.784
	<u>1.862.664</u>	<u>2.005.202</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>4</u>	<u>3</u>
5. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	1.033.554	1.238.430
Årets regulering af udskudt skat	-402.263	292.651
	<u>631.291</u>	<u>1.531.081</u>
	<u>30/4 2024</u>	<u>30/4 2023</u>
6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. maj	1.425.102	279.000
Tilgang i årets løb	0	1.146.102
Kostpris 30. april	<u>1.425.102</u>	<u>1.425.102</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj	-279.914	-71.300
Årets afskrivninger	-285.020	-208.614
Af- og nedskrivninger 30. april	<u>-564.934</u>	<u>-279.914</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april	<u>860.168</u>	<u>1.145.188</u>

Noter

	<u>30/4 2024</u>	<u>30/4 2023</u>
7. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. maj	114.589.324	114.589.324
Afgang i årets løb	<u>-138.992</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. april	<u>114.450.332</u>	<u>114.589.324</u>
Regulering til dagsværdi 1. maj	45.232.676	45.160.676
Årets regulering til dagsværdi	-2.853.564	72.000
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-133.008</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 30. april	<u>42.246.104</u>	<u>45.232.676</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april	<u>156.696.436</u>	<u>159.822.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 14 bolig- og erhvervslejemål på i alt 18.250 m² beliggende på nedenfor nævnte lokationer.

De stignede renter som er oplevet igennem den seneste periode, medfører at afkastkravet er steget og er blevet justeret som en ændring i regnskabsmæssige skøn, og det stigende afkastkrav medfører at ejendomme nu måles til en lavere værdi, end tidligere. Den beløbsmæssige indvirkning er at såvel aktiver som resultat og deraf følgende egenkapital på balancedagen er reduceret med 2,8 mio. kr., i forhold til sammenligningsåret.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mere end 10 år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Noter

7. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	30/4 2024	30/4 2023
Afkastkrav, Erhverv (%), Skjern	5,95-6,99	6,07-9,82
Afkastkrav, Blandet (%), Herning	5,02	4,86
Afkastkrav, Blandet (%), 6900 Skjern	6,24-8,24	5,87-7,04
Afkastkrav, Beboelse (%), 6600 Vejen	5,50	5,08
Afkastkrav, Beboelse (%), 6900 Skjern	5,97-6,01	5,27-6,01
Afkastkrav, Erhverv (%), 6950 Ringkøbing	7,00	7,24
Afkastkrav, Erhverv (%), 7330 Brande	6,99	7,08
Afkastkrav, Erhverv (%), 8300 Odder	6,48	6,54
Afkastkrav, Beboelse (%), 6920 Videbæk	5,99	5,91
Tomgangsprocent, Erhverv (%), 6900 Skjern	0-1	0-1
Tomgangsprocent, Blandet (%), 7400 Herning	0-1	0-1
Tomgangsprocent, Blandet (%), 6900 Skjern	0-1	0-1
Tomgangsprocent, Beboelse (%), 6600 Vejen	0-1	0-1
Tomgangsprocent, Beboelse (%), 6900 Skjern	0-1	0-1
Tomgangsprocent, Erhverv (%), 6950 Ringkøbing	0-1	0-1
Tomgangsprocent, Erhverv (%), 7330 Brande	0-1	0-1
Tomgangsprocent, Erhverv (%), 8300 Odder	0-1	0-1
Tomgangsprocent, Beboelse (%), 6920 Videbæk	0-1	0-1
Leje pr. m ² pr. år for erhvervslejemål (kr.)	615	668
Leje pr. m ² pr. år for blandet lejemål (kr.)	617	565
Leje pr. m ² pr. år for beboelseslejemål (kr.)	824	820

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 156.696 t.kr. pr. 30. april 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 11.307 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 13.280 t.kr.

Noter

	<u>30/4 2024</u>	<u>30/4 2023</u>		
8. Andre værdipapirer og kapitalandele				
Kostpris 1. maj	1.911.207	1.911.208		
Kostpris 30. april	1.911.207	1.911.208		
Opskrivninger 1. maj	-606.927	-504.170		
Årets opskrivninger	133.723	23.000		
Årets udbetalinger m.v.	-230.319	-125.757		
Opskrivninger 30. april	-703.523	-606.927		
Regnskabsmæssig værdi 30. april	1.207.684	1.304.281		
9. Andre tilgodehavender				
Kostpris 1. maj	405.000	405.000		
Kostpris 30. april	405.000	405.000		
Regnskabsmæssig værdi 30. april	405.000	405.000		
10. Gældsforpligtelser				
	<u>Gæld i alt 30/4 2024</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30/4 2024</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	89.300.660	3.343.083	85.957.577	75.397.889
	89.300.660	3.343.083	85.957.577	75.397.889

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2024 udgør 156.696 t.kr.

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelse:

Ejerpantebrev på i alt 53.950 t.kr., der giver pant i investeringsejendomme regnskabsmæssig værdi på 156.696 t.kr.

Noter

12. Eventualposter

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.

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
13. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	3.138.584	136.614
Tab ved afhændelse af anlægsaktiver	403	0
Andre finansielle indtægter	-5.730.066	-4.501.073
Øvrige finansielle omkostninger	5.137.321	2.236.640
Skat af årets resultat	631.291	1.531.081
Øvrige reguleringer	-133.722	-23.000
	<u>3.043.811</u>	<u>-619.738</u>
14. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-6.654.444	-2.913.508
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-786.239	248.386
	<u>-7.440.683</u>	<u>-2.665.122</u>