

Valdemar Lange A/S
Skaadsmosevej 4, 6950 Ringkøbing

CVR-nr. 24 23 30 14

Årsrapport

1. maj 2017 - 30. april 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. september 2018

Frederik V. Lange
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 for Valdemar Lange 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 24. september 2018

Direktion

Frederik V. Lange

Bestyrelse

John David Bøye

Frederik V. Lange

Ingelise Lange

Claus Juul Jørgensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Valdemar Lange A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Valdemar Lange A/S for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 erklæringer

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Ringkøbing, den 24. september 2018

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Søren H. Andersen

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 23420

Selskabsoplysninger

Selskabet	Valdemar Lange A/S Skaadsmosevej 4 6950 Ringkøbing Telefon: 97 32 47 00 Telefax: 97 32 54 84 CVR-nr.: 24 23 30 14 Stiftet: 30. juni 1977 Hjemsted: Ringkøbing-Skjern Regnskabsår: 1. maj - 30. april 42. regnskabsår
Bestyrelse	John David Bøye Frederik V. Lange Ingelise Lange Claus Juul Jørgensen
Direktion	Frederik V. Lange
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkmosevej 20 A, 1. 6950 Ringkøbing
Bankforbindelser	Vestjysk Bank A/S, Torvet 2, 6950 Ringkøbing Ringkøbing Landbobank A/S, Torvet 1, 6950 Ringkøbing
Dattervirksomheder	Valdemar Lange Holding ApS, Ringkøbing Lange Isenkram A/S, Ringkøbing Act2 Copenhagen ApS, København Invest Jysk ApS, Ringkøbing
Associeret virksomhed	Guldsmedgade 23 ApS, Åbyhøj

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i at eje kapitalandele i dattervirksomheder samt drift af udlejningsejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investerings ejendomme måles til dagsværdi. Ejendommenes pris er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors afkastkrav ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 1.509.417 kr. mod 1.528.636 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende og resultatet svarer til forventningerne ved regnskabsårets start.

Om driften i datterselskaberne kan anføres:

Valdemar Lange Holding ApS:

Selskabet har realiseret et tilfredsstillende resultat.

Lange Isenkram A/S

Selskabet har realiseret et tilfredsstillende resultat.

Act2Copenhagen ApS:

Selskabet har realiseret et tilfredsstillende resultat.

Invest Jysk ApS

Der har ikke været aktivitet i selskabet og selskabets resultat betragtes derfor som acceptabelt.

Selskabets egenkapital udgør ultimo regnskabsåret 31.907 t.kr. og finansierer 66 % af balancesummen.

Den forventede udvikling

For regnskabsåret 2018/19 forventes et tilfredsstillende resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning, er der ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Valdemar Lange 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, bilomkostninger og administration m.v.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra kapitalandel i associeret virksomhed indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid
Bygninger	33-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og 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.

Anvendt regnskabspraksis

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

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, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens 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, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

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

Kapitalandel i associeret virksomhed

Kapitalandel i associeret virksomhed måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer og varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på maskiner, fabriksbygninger og udstyr, der benyttes i produktionsprocessen, samt omkostninger til fabriksadministration og fabriksledelse. Låneomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationseværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien 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 (børskurs) på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Valdemar Lange A/S som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Bruttofortjeneste	1.559.030	1.513.445
2 Personaleomkostninger	-703.276	-797.433
3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-181.754	-228.257
Driftsresultat	674.000	487.755
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.266.034	2.166.075
Andre finansielle indtægter	124.083	514.245
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	-1.327.182
4 Øvrige finansielle omkostninger	-462.170	-113.583
Resultat før skat	1.601.947	1.727.310
5 Skat af årets resultat	-92.530	-198.674
Årets resultat	1.509.417	1.528.636
 Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-983.966	-648.925
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	2.000.000
Overføres til overført resultat	1.493.383	177.561
Disponeret i alt	1.509.417	1.528.636

Balance 30. april

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Anlægsaktiver			
6	Grunde og bygninger	2.748.289	2.886.501
7	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	367.725	392.171
8	Investeringsjendomme	<u>25.680.000</u>	<u>25.680.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>28.796.014</u>	<u>28.958.672</u>
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8.657.450	9.641.416
10	Kapitalandel i associeret virksomhed	5.035.670	0
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>3.395.000</u>	<u>0</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>17.088.120</u>	<u>9.641.416</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>45.884.134</u>	<u>38.600.088</u>
Omsætningsaktiver			
	Fremstillede varer og handelsvarer	<u>66.640</u>	<u>66.640</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>66.640</u>	<u>66.640</u>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.578.765	972.845
	Andre tilgodehavender	16.456	9.745
	Periodeafgrænsningsposter	<u>35.801</u>	<u>35.801</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.631.022</u>	<u>1.018.391</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>694.008</u>	<u>1.933.800</u>
	Værdipapirer i alt	<u>694.008</u>	<u>1.933.800</u>
	Likvide beholdninger	<u>58.881</u>	<u>132.003</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.450.551</u>	<u>3.150.834</u>
	Aktiver i alt	<u>48.334.685</u>	<u>41.750.922</u>

Balance 30. april

Passiver		
Note	2018	2017
Egenkapital		
11 Virksomhedskapital	507.000	507.000
12 Reserve for opskrivninger	7.237.587	7.237.587
13 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	8.167.199	9.151.165
14 Overført resultat	14.994.716	13.501.333
15 Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	2.000.000
Egenkapital i alt	31.906.502	32.397.085
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.855.000	2.807.900
Hensatte forpligtelser i alt	2.855.000	2.807.900
Gældsforpligtelser		
16 Gæld til realkreditinstitutter	4.234.793	4.570.935
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	1.336	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.236.129	4.570.935
Kortfristet del af langfristet gæld	340.000	340.000
Gæld til pengeinstitutter	7.964.670	660.660
Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.586	50.207
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.100	0
Gæld til associerede virksomheder	165.670	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	138.797	220.827
Selskabsskat	105.820	131.774
Anden gæld	592.411	571.534
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	9.337.054	1.975.002
Gældsforpligtelser i alt	13.573.183	6.545.937
Passiver i alt	48.334.685	41.750.922

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

18 Eventualposter

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ejendommens pris er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors afkastkrav ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	677.384	776.883
Andre omkostninger til social sikring	9.088	10.224
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>16.804</u>	<u>10.326</u>
	<u>703.276</u>	<u>797.433</u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 <u>3</u>	 <u>4</u>
3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	138.212	138.212
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	40.363	83.606
Mindre nyanskaffelser	<u>3.179</u>	<u>6.439</u>
	<u>181.754</u>	<u>228.257</u>
4. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>462.170</u>	<u>113.583</u>
	<u>462.170</u>	<u>113.583</u>
5. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	45.430	158.774
Årets regulering af udskudt skat	<u>47.100</u>	<u>39.900</u>
	<u>92.530</u>	<u>198.674</u>

Noter

	<u>30/4 2018</u>	<u>30/4 2017</u>
6. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. maj 2017	5.280.313	5.280.313
Kostpris 30. april 2018	5.280.313	5.280.313
Af- og nedskrivninger 1. maj 2017	-2.393.812	-2.255.600
Årets af-/nedskrivninger	-138.212	-138.212
Af- og nedskrivninger 30. april 2018	-2.532.024	-2.393.812
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018	2.748.289	2.886.501
7. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. maj 2017	542.294	277.294
Tilgang i årets løb	250.000	265.000
Afgang i årets løb	-265.000	0
Kostpris 30. april 2018	527.294	542.294
Af- og nedskrivninger 1. maj 2017	-150.123	-66.517
Årets af-/nedskrivninger	-40.363	-83.606
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	30.917	0
Af- og nedskrivninger 30. april 2018	-159.569	-150.123
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018	367.725	392.171

Noter

	<u>30/4 2018</u>	<u>30/4 2017</u>
8. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. maj 2017	19.387.094	19.387.094
Afskrivning foretaget før overgang til investeringsejendomme	<u>-2.988.081</u>	<u>-2.988.081</u>
Kostpris 30. april 2018	<u>16.399.013</u>	<u>16.399.013</u>
Regulering til dagsværdi 1. maj 2017	<u>9.280.987</u>	<u>9.280.987</u>
Regulering til dagsværdi 30. april 2018	<u>9.280.987</u>	<u>9.280.987</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018	<u>25.680.000</u>	<u>25.680.000</u>

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

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Højeste afkastprocent	6,5
Laveste afkastprocent	4,5

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 3.750 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 31.907 t.kr. til 29.074 t.kr.

Noter

	30/4 2018	30/4 2017
9. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Anskaffelsessum, primo 1. maj 2017	490.251	440.251
Tilgang i årets løb	0	50.000
Kostpris 30. april 2018	490.251	490.251
Opskrivninger 1. maj 2017	9.151.165	9.800.090
Årets resultat	1.266.034	2.166.075
Udbytte for regnskabsåret	-2.250.000	-2.815.000
Opskrivninger 30. april 2018	8.167.199	9.151.165
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018	8.657.450	9.641.416

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos Valdemar Lange A/S
Valdemar Lange Holding ApS, Ringkøbing	100 %	7.192.154	1.195.103	7.192.154
Lange Isenkram A/S, Ringkøbing	50 %	2.843.180	146.652	1.421.590
Act2 Copenhagen ApS, København	50 %	-1.427.027	254.754	0
Invest Jysk ApS, Ringkøbing	100 %	43.705	-2.395	43.705

10. Kapitalandel i associeret virksomhed

Tilgang i årets løb	5.035.670	0
Kostpris 30. april 2018	5.035.670	0
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018	5.035.670	0

Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos Valdemar Lange A/S
Guldsmedgade 23 ApS, Åbyhøj	33,3 %	13.372.535	6.111.624	5.035.670

Noter

	30/4 2018	30/4 2017
11. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. maj 2017	507.000	507.000
	507.000	507.000
12. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. maj 2017	7.237.587	7.237.587
	7.237.587	7.237.587
13. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. maj 2017	9.151.165	9.800.090
Resultatandel	-983.966	-648.925
	8.167.199	9.151.165
14. Overført resultat		
Overført resultat 1. maj 2017	13.501.333	13.323.772
Overført af årets resultat	1.493.383	177.561
	14.994.716	13.501.333
15. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. maj 2017	2.000.000	2.000.000
Udloddet udbytte	-2.000.000	-2.000.000
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	2.000.000
	1.000.000	2.000.000
16. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.574.793	4.910.935
Heraf forfalder inden for 1 år	-340.000	-340.000
	4.234.793	4.570.935
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	2.870.000	3.210.000

Noter

17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditlån i Realkredit Danmark er indlagt realkreditpantebreve, nom. 3.649 tkr., nom. 888 tkr. og nom. 1.843 tkr., i alt 6.380 tkr. med pant i ejendommen V. Strandgade 2/Torvegade, Ringkøbing.

Til sikkerhed for engagement med Ringkøbing Landbobank er indlagt ejerpantebrev, nom. 3.000 tkr. med pant i ejendommene Torvet 4 og V. Strandgade 2/Torvegade, Ringkøbing og indlagt ejerpantebrev, nom. 5.000 t.kr. med pant i ejendommene Torvegade 3, V. Strandgade 2/Torvegade, Skaadsmosevej 4, Torvet 4 og Østergade 9, Ringkøbing.

Ejendommenes samlede regnskabsmæssige værdi pr. 30/4 2018 udgør 28.428 t.kr

Til sikkerhed for engagement med Ringkøbing Landbobank er stillet aktier på 3.500 t.kr. i Koncenton Søborg Hovedgade A/S.

18. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for Guldsmedgade 23 ApS' banklån, der pr. 30. april 2018 i alt udgør 32.871 t.kr. Kautionen er begrænset til 2.000 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning 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.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 106 t.kr.

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