

Valdemar Lange A/S
Skaadsmosevej 4, 6950 Ringkøbing

CVR-nr. 24 23 30 14

Årsrapport

1. maj 2018 - 30. april 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den / 2019

Frederik V. Lange
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter	16

Ledelsespåtegning

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 28. august 2019

Direktion

Frederik V. Lange

Bestyrelse

John David Bøye

Frederik V. Lange

Ingelise Lange

Claus Juul Jørgensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Valdemar Lange A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Valdemar Lange A/S for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

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.

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 28. august 2019

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Søren H. Andersen

statsautoriseret revisor
mne23420

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 43. 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
Associerede virksomheder	Guldsmedgade 23 ApS, Åbyhøj Bräuner Retail A/S, Ringkøbing

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. 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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 2.012.252 kr. mod 1.509.417 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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.

Act2 Copenhagen 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 33.552 t.kr. og finansierer 68,4% af balancesummen.

Den forventede udvikling

For regnskabsåret 2019/20 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 kapitalandele i associerede virksomheder 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. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

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

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Varebeholdninger

Kostpris for handelsvarer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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.

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>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Bruttofortjeneste	1.706.408	1.559.030
2 Personaleomkostninger	-581.524	-703.276
3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-184.535	-181.754
Driftsresultat	940.349	674.000
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.568.068	1.266.034
Andre finansielle indtægter	101.961	124.083
Nedskrivning af finansielle aktiver	31.324	0
4 Øvrige finansielle omkostninger	-504.846	-462.170
Resultat før skat	2.136.856	1.601.947
5 Skat af årets resultat	-124.604	-92.530
Årets resultat	2.012.252	1.509.417
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	625.601	-983.966
Udbytte for regnskabsåret	0	1.000.000
Overføres til overført resultat	1.386.651	1.493.383
Disponeret i alt	2.012.252	1.509.417
Ekstraordinært udbytte vedtaget efter regnskabsårets udløb	2.000.000	0

Balance 30. april

Aktiver		
Note	2019	2018
Anlægsaktiver		
6 Grunde og bygninger	2.610.077	2.748.289
7 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	77.362	367.725
8 Investeringsejendomme	25.480.000	25.680.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>28.167.439</u>	<u>28.796.014</u>
9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8.725.517	8.657.450
10 Kapitalandele i associerede virksomheder	5.235.670	5.035.670
Andre værdipapirer og kapitalandele	3.395.000	3.395.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>17.356.187</u>	<u>17.088.120</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>45.523.626</u>	<u>45.884.134</u>
Omsætningsaktiver		
Fremstillede varer og handelsvarer	0	66.640
Varebeholdninger i alt	<u>0</u>	<u>66.640</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.625.975	1.578.765
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	600.000	0
Andre tilgodehavender	109.730	16.456
Periodeafgrænsningsposter	35.801	35.801
Tilgodehavender i alt	<u>2.371.506</u>	<u>1.631.022</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	405.423	694.008
Værdipapirer i alt	<u>405.423</u>	<u>694.008</u>
Likvide beholdninger	100.687	58.881
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.877.616</u>	<u>2.450.551</u>
Aktiver i alt	<u>48.401.242</u>	<u>48.334.685</u>

Balance 30. april

Passiver		
Note	2019	2018
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	8.792.800	8.167.199
14 Overført resultat	16.381.367	14.994.716
15 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	1.000.000
Egenkapital i alt	32.918.754	31.906.502
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.881.000	2.855.000
Hensatte forpligtelser i alt	2.881.000	2.855.000
Gældsforpligtelser		
16 Gæld til realkreditinstitutter	3.892.322	4.234.793
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	1.336
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.892.322	4.236.129
Kortfristet del af langfristet gæld	350.000	340.000
Gæld til pengeinstitutter	7.632.476	7.964.670
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	28.586
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.100
Gæld til associerede virksomheder	165.670	165.670
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	54.214	138.797
Selskabsskat	19.356	105.820
Anden gæld	487.450	592.411
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.709.166	9.337.054
Gældsforpligtelser i alt	12.601.488	13.573.183
Passiver i alt	48.401.242	48.334.685

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>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	483.090	677.384
Pensioner	60.000	0
Andre omkostninger til social sikring	5.848	9.088
Personaleomkostninger i øvrigt	32.586	16.804
	<u>581.524</u>	<u>703.276</u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>3</u>
 3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	138.212	138.212
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	40.363	40.363
Mindre nyanskaffelser	5.960	3.179
	<u>184.535</u>	<u>181.754</u>
 4. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	504.846	462.170
	<u>504.846</u>	<u>462.170</u>
 5. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	98.604	45.430
Årets regulering af udskudt skat	26.000	47.100
	<u>124.604</u>	<u>92.530</u>

Noter

	<u>30/4 2019</u>	<u>30/4 2018</u>
6. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. maj 2018	5.280.313	5.280.313
Kostpris 30. april 2019	<u>5.280.313</u>	<u>5.280.313</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2018	-2.532.024	-2.393.812
Årets af-/nedskrivninger	<u>-138.212</u>	<u>-138.212</u>
Af- og nedskrivninger 30. april 2019	<u>-2.670.236</u>	<u>-2.532.024</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2019	<u>2.610.077</u>	<u>2.748.289</u>
7. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. maj 2018	527.294	542.294
Tilgang i årets løb	0	250.000
Afgang i årets løb	<u>-250.000</u>	<u>-265.000</u>
Kostpris 30. april 2019	<u>277.294</u>	<u>527.294</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2018	-159.569	-150.123
Årets af-/nedskrivninger	-40.363	-40.363
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>30.917</u>
Af- og nedskrivninger 30. april 2019	<u>-199.932</u>	<u>-159.569</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2019	<u>77.362</u>	<u>367.725</u>

Noter

	<u>30/4 2019</u>	<u>30/4 2018</u>
8. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. maj 2018	19.387.094	19.387.094
Afgang i årets løb	-200.000	0
Afskrivning foretaget før overgang til investeringsejendomme	<u>-2.988.081</u>	<u>-2.988.081</u>
Kostpris 30. april 2019	<u>16.199.013</u>	<u>16.399.013</u>
Regulering til dagsværdi 1. maj 2018	<u>9.280.987</u>	<u>9.280.987</u>
Regulering til dagsværdi 30. april 2019	<u>9.280.987</u>	<u>9.280.987</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2019	<u>25.480.000</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 32.919 t.kr. til 29.074 t.kr.

Noter

	30/4 2019	30/4 2018
9. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Anskaffelsessum, primo 1. maj 2018	490.251	490.251
Kostpris 30. april 2019	490.251	490.251
Opskrivninger 1. maj 2018	8.167.199	9.151.165
Årets resultat	1.568.067	1.266.034
Udbytte for regnskabsåret	-1.500.000	-2.250.000
Opskrivninger 30. april 2019	8.235.266	8.167.199
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2019	8.725.517	8.657.450

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 %	7.249.917	1.557.763	7.249.917
Lange Isenkram A/S, Ringkøbing	50 %	2.869.874	26.693	1.434.937
Act2 Copenhagen ApS, København	50 %	-1.295.857	131.170	0
Invest Jysk ApS, Ringkøbing	100 %	40.663	-3.042	40.663

10. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. maj 2018	5.035.670	0
Tilgang i årets løb	200.000	5.035.670
Kostpris 30. april 2019	5.235.670	5.035.670
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2019	5.235.670	5.035.670

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos Valdemar Lange A/S
Guldsmedgade 23 ApS, Åbyhøj	33,3 %	13.026.116	722.693	5.035.670
Bräuner Retail A/S, Ringkøbing	33,3 %	2.272.602	1.672.602	200.000

Noter

	30/4 2019	30/4 2018
11. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. maj 2018	507.000	507.000
	507.000	507.000
12. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. maj 2018	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 2018	8.167.199	9.151.165
Resultatandel	625.601	-983.966
	8.792.800	8.167.199
14. Overført resultat		
Overført resultat 1. maj 2018	14.994.716	13.501.333
Overført af årets resultat	1.386.651	1.493.383
	16.381.367	14.994.716
15. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. maj 2018	1.000.000	2.000.000
Udloddet udbytte	-1.000.000	-2.000.000
Udbytte for regnskabsåret	0	1.000.000
	0	1.000.000
16. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.242.322	4.574.793
Heraf forfalder inden for 1 år	-350.000	-340.000
	3.892.322	4.234.793
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	2.520.000	2.870.000

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 2019 udgør 28.090 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 2019 i alt udgør 31.274 t.kr. Kautionen er begrænset til 2.000 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab 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.