

**Valdemar Lange A/S**  
Skaadsmosevej 4, 6950 Ringkøbing

**CVR-nr. 24 23 30 14**

**Årsrapport**

**1. maj 2019 - 30. april 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. oktober 2020

---

Frederik V. Lange  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter	16

## Ledelsespåtegning

---

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 9. oktober 2020

### 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 2019 - 30. april 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020 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 9. oktober 2020

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Søren H. Andersen

statsautoriseret revisor  
mne23420

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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 44. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	John David Bøye Frederik V. Lange Ingelise Lange Claus Juul Jørgensen
<b>Direktion</b>	Frederik V. Lange
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkmosevej 20 A, 1. 6950 Ringkøbing
<b>Bankforbindelser</b>	Vestjysk Bank A/S, Torvet 2, 6950 Ringkøbing  Ringkøbing Landbobank A/S, Torvet 1, 6950 Ringkøbing
<b>Dattervirksomheder</b>	Valdemar Lange Holding ApS, Ringkøbing Lange Isenkram A/S, Ringkøbing Scandinavian Edition Europe ApS, København Invest Jysk ApS, Ringkøbing
<b>Associerede virksomheder</b>	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. 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 4.065.715 kr. mod 2.012.252 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Den forventede udvikling

For regnskabsåret 2020/21 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, 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 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.

### 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 administrationsselskab 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.

### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, 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”.

Investeringsjendomme 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 virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

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.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af identificerbare overtagne aktiver og forpligtelser, inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede virksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes som en indtægt i resultatopgørelsen på overtagelsestidspunktet, når de almindelige betingelser for indregning af en indtægt er til stede.

### **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 såvel børsnoterede aktier og unoterede aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen.

### **Tilgodehavender**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

### 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.

#### 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 kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.603.885</b>	<b>1.680.337</b>
2 Personaleomkostninger	-615.242	-555.453
3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-180.000	-184.535
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>808.643</b>	<b>940.349</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.632.027	1.568.068
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaven- der, der er anlægsaktiver	2.405.000	0
Andre finansielle indtægter	361.565	101.961
Nedskrivning af finansielle aktiver	-734.074	31.324
4 Øvrige finansielle omkostninger	-226.376	-504.846
<b>Resultat før skat</b>	<b>4.246.785</b>	<b>2.136.856</b>
5 Skat af årets resultat	-181.070	-124.604
<b>Årets resultat</b>	<b>4.065.715</b>	<b>2.012.252</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	2.000.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-675.507	625.601
Overføres til overført resultat	2.741.222	1.386.651
<b>Disponeret i alt</b>	<b>4.065.715</b>	<b>2.012.252</b>
Ekstraordinært udbytte vedtaget efter regnskabsårets udløb	2.000.000	2.000.000

## Balance 30. april

<b>Aktiver</b>		2020	2019
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
6	Grunde og bygninger	2.471.865	2.610.077
7	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	36.999	77.362
8	Investeringsjendomme	25.480.000	25.480.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>27.988.864</u>	<u>28.167.439</u>
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8.607.544	8.725.517
10	Kapitalandele i associerede virksomheder	5.235.670	5.235.670
11	Andre værdipapirer og kapitalandele	5.800.000	3.395.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>19.643.214</u>	<u>17.356.187</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>47.632.078</u></b>	<b><u>45.523.626</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.135.294	1.625.975
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	600.000
	Andre tilgodehavender	195.955	109.730
	Periodeafgrænsningsposter	35.801	35.801
	Tilgodehavender i alt	<u>2.367.050</u>	<u>2.371.506</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	490.719	405.423
	Værdipapirer i alt	<u>490.719</u>	<u>405.423</u>
	Likvide beholdninger	82.499	100.687
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.940.268</u></b>	<b><u>2.877.616</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>50.572.346</u></b>	<b><u>48.401.242</u></b>



## Balance 30. april

<b>Passiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>		
12 Virksomhedskapital	507.000	507.000
13 Reserve for opskrivninger	7.237.587	7.237.587
14 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	8.117.293	8.792.800
15 Overført resultat	19.122.591	16.381.367
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>34.984.471</b>	<b>32.918.754</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	2.904.000	2.881.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.904.000</b>	<b>2.881.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	3.538.632	3.892.322
16 Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.538.632	3.892.322
16 Kortfristet del af langfristet gæld	364.000	350.000
Gæld til pengeinstitutter	7.687.092	7.632.476
Gæld til tilknyttede virksomheder	38.830	0
Gæld til associerede virksomheder	165.670	165.670
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	302.616	54.214
Selskabsskat	119.570	19.356
Anden gæld	467.465	487.450
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	9.145.243	8.709.166
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>12.683.875</b>	<b>12.601.488</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>50.572.346</b>	<b>48.401.242</b>

**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>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	481.303	483.090
Pensioner	120.000	60.000
Andre omkostninger til social sikring	6.816	5.848
Personaleomkostninger i øvrigt	7.123	6.515
	<b><u>615.242</u></b>	<b><u>555.453</u></b>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 <u>3</u>	 <u>3</u>
 <b>3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivning på bygninger	138.212	138.212
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	40.363	40.363
Mindre nyanskaffelser	1.425	5.960
	<b><u>180.000</u></b>	<b><u>184.535</u></b>
 <b>4. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	226.376	504.846
	<b><u>226.376</u></b>	<b><u>504.846</u></b>
 <b>5. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	158.070	98.604
Årets regulering af udskudt skat	23.000	26.000
	<b><u>181.070</u></b>	<b><u>124.604</u></b>

## Noter

---

	<u>30/4 2020</u>	<u>30/4 2019</u>
<b>6. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. maj 2019	5.280.313	5.280.313
<b>Kostpris 30. april 2020</b>	<b>5.280.313</b>	<b>5.280.313</b>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2019	-2.670.236	-2.532.024
Årets af-/nedskrivninger	-138.212	-138.212
<b>Af- og nedskrivninger 30. april 2020</b>	<b>-2.808.448</b>	<b>-2.670.236</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2020</b>	<b>2.471.865</b>	<b>2.610.077</b>
<b>7. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. maj 2019	277.294	527.294
Afgang i årets løb	0	-250.000
<b>Kostpris 30. april 2020</b>	<b>277.294</b>	<b>277.294</b>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2019	-199.932	-159.569
Årets af-/nedskrivninger	-40.363	-40.363
<b>Af- og nedskrivninger 30. april 2020</b>	<b>-240.295</b>	<b>-199.932</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2020</b>	<b>36.999</b>	<b>77.362</b>

## Noter

	<u>30/4 2020</u>	<u>30/4 2019</u>
<b>8. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. maj 2019	19.187.094	19.387.094
Afgang i årets løb	0	-200.000
Afskrivning foretaget før overgang til investeringsejendomme	<u>-2.988.081</u>	<u>-2.988.081</u>
<b>Kostpris 30. april 2020</b>	<b><u>16.199.013</u></b>	<b><u>16.199.013</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. maj 2019	<u>9.280.987</u>	<u>9.280.987</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. april 2020</b>	<b><u>9.280.987</u></b>	<b><u>9.280.987</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2020</b>	<b><u>25.480.000</u></b>	<b><u>25.480.000</u></b>

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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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 34.984 t.kr. til 28.721 t.kr.

## Noter

	30/4 2020	30/4 2019
<b>9. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Anskaffelsessum, primo 1. maj 2019	490.251	490.251
<b>Kostpris 30. april 2020</b>	<b>490.251</b>	<b>490.251</b>
Opskrivninger 1. maj 2019	8.235.266	8.167.199
Årets resultat	1.632.027	1.568.067
Udbytte for regnskabsåret	-1.750.000	-1.500.000
<b>Opskrivninger 30. april 2020</b>	<b>8.117.293</b>	<b>8.235.266</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2020</b>	<b>8.607.544</b>	<b>8.725.517</b>

### 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 %	7.094.727	1.594.810	7.094.727
Lange Isenkram A/S, Ringkøbing	50 %	2.869.874	41.092	1.476.029
Scandinavian Edition Europe ApS, København	50 %	-2.030.021	-734.164	0
Invest Jysk ApS, Ringkøbing	100 %	36.788	-3.875	36.788

### 10. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. maj 2019	5.235.670	5.035.670
Tilgang i årets løb	0	200.000
<b>Kostpris 30. april 2020</b>	<b>5.235.670</b>	<b>5.235.670</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2020</b>	<b>5.235.670</b>	<b>5.235.670</b>

### 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 %	13.188.049	733.282	5.035.670
Bräuner Retail A/S, Ringkøbing	33,3 %	1.357.849	-914.753	200.000

## Noter

	<u>30/4 2020</u>	<u>30/4 2019</u>
<b>11. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris 1. maj 2019	3.395.000	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>3.395.000</u>
<b>Kostpris 30. april 2020</b>	<b><u>3.395.000</u></b>	<b><u>3.395.000</u></b>
Årets opskrivninger	<u>2.405.000</u>	<u>0</u>
<b>Opskrivninger 30. april 2020</b>	<b><u>2.405.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2020</b>	<b><u>5.800.000</u></b>	<b><u>3.395.000</u></b>
<b>12. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. maj 2019	<u>507.000</u>	<u>507.000</u>
	<b><u>507.000</u></b>	<b><u>507.000</u></b>
<b>13. Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger 1. maj 2019	<u>7.237.587</u>	<u>7.237.587</u>
	<b><u>7.237.587</u></b>	<b><u>7.237.587</u></b>
<b>14. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Reserve for opskrivninger 1. maj 2019	8.792.800	8.167.199
Resultatandel	<u>-675.507</u>	<u>625.601</u>
	<b><u>8.117.293</u></b>	<b><u>8.792.800</u></b>
<b>15. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. maj 2019	16.381.369	14.994.716
Overført af årets resultat	2.741.222	1.386.651
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	2.000.000	0
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	<u>-2.000.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>19.122.591</u></b>	<b><u>16.381.367</u></b>

## Noter

---

### 16. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 30/4 2020</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30/4 2020</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	3.902.632	364.000	3.538.632	2.092.000
	<b><u>3.902.632</u></b>	<b><u>364.000</u></b>	<b><u>3.538.632</u></b>	<b><u>2.092.000</u></b>

### 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 2020 udgør 27.952 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 2020 i alt udgør 30.228 t.kr. Kautionen er begrænset til 2.000 t.kr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor tredjemand's engagement med pengeinstitut.. Kautionen er begrænset til 475 t.kr.

#### Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

## Noter

---

### 18. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 163 t.kr.

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