

**Axel B. Lange A/S**

c/o Newsec Datea A/S  
Lyngby Hovedgade 4  
2800 Kgs. Lyngby

(CVR nr. 59 62 09 16)

**Årsrapport for 2017**

**1. januar - 31. december 2017**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 9. april 2018

Som dirigent:



---

Jørgen W. Laursen

Oplysninger om selskabet	3
Beretning	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter, inkl. anvendt regnskabspraksis	12-16

## OPLYSNINGER OM SELSKABET

Navn	Axel B. Lange A/S
Adresse, postnr., by	c/o DATEA A/S, Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kgs. Lyngby
CVR-nr.	59 62 09 16
Hjemstedkommune	Frederikssund
Regnskabsår	1. januar - 31. december 2017
Bestyrelse	Michael Brockenhuus-Schack, Formand Christian Th. Kjølbye Jørgen W. Laursen
Direktion	Bjarne Lyng Pedersen
Revision	Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

**Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet omfatter i 2017 udlejning af erhvervslejemål.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Efter omlægning af regnskabsåret til kalenderåret indeholder sammenligningstallene 4 måneders perioden 1.9 til 31.12 2016.

Året 2017 er væsentligt påvirket af afvikling af selskabets ejendomme. Ejendommen Østergade 32 m.fl. er solgt med virkning fra 15. december 2017. Avancen indgår i årets resultatet med 8,9 mio.kr.

Selskabets resterende ejendomme er solgt i februar 2018. Aftalt overtagelsesdag er den 1. juli 2018. Ejendommene er i regnskabet for 2017 opskrevet med 4,2 mio.kr.

Ejendommenes drift (bruttoresultat) udviste også i 2017 utilfredsstillende resultater, dog er det samlede resultat som følge af ejendomsavance i overensstemmelse med forventningerne.

I det finansielle resultat på 2,1 mio.kr. indgår en ikke realiseret kursstigning af værdipapirer med 1,1 mio.kr.

Årets resultat udgør 10,0 mio.kr.

Der foreslås udlodning af udbytte med 2,9 mio.kr., medens resten overføres til næste år.

**Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke - udover ovennævnte oplysning om salg af de resterende ejendomme i februar 2018 - indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Axel B. Lange A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. april 2018

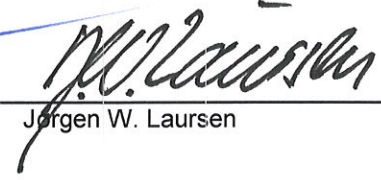
Direktionen:

  
Bjarne Lyng Pedersen

Bestyrelsen:

  
Michael Brockenhuus-Schack  
Formand

  
Christian Th. Kjølbye

  
Jørgen W. Laursen

## Til kapitalejeren i Axel B. Lange A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Axel B. Lange A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

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.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen.

Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

► Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

► Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

► Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

► Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsnæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 9. april 2018  
Ernst & Young  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Peter Gath  
Statsautoriseret Revisor  
MNE-nr.: mne19718

## Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	1/9 - 31/12 2016 kr.
Nettoomsætning		986.876	316.197
Driftsomkostninger		-871.245	-282.160
Andre eksterne omkostninger		<u>-154.925</u>	<u>-145.426</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-39.294</b>	<b>-111.389</b>
Personaleomkostninger	2	-662.285	-204.894
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver		<u>-107.519</u>	<u>-37.391</u>
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>-809.098</b>	<b>-353.674</b>
Avance ved salg af ejendom		<u>8.886.453</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>8.077.355</b>	<b>-353.674</b>
Finansielle indtægter	3	2.106.754	82.164
Finansielle omkostninger	4	<u>-1.920</u>	<u>-143.119</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>10.182.189</b>	<b>-414.629</b>
Skat af årets resultat	5	<u>-196.763</u>	<u>91.079</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>9.985.426</u></b>	<b><u>-323.550</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		2.911.000	0
Overført resultat		<u>7.074.426</u>	<u>-323.550</u>
<b>Disponeret</b>		<b><u>9.985.426</u></b>	<b><u>-323.550</u></b>



Balance pr. 31. december

	Note	31.12.2017 kr.	31.12.2016 kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger	6	<u>5.000.000</u>	<u>6.953.896</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Pante- og gældsbreve		<u>4.300.000</u>	<u>0</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u>9.300.000</u>	<u>6.953.896</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Tilgodehavende selskabsskat		50.026	36.265
Andre tilgodehavender		<u>260.846</u>	<u>173.717</u>
Tilgodehavender		<u>310.872</u>	<u>209.982</u>
Værdipapirer		<u>22.899.330</u>	<u>19.528.836</u>
Likvide beholdninger		<u>9.998.354</u>	<u>2.594.407</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u>33.208.556</u>	<u>22.333.225</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u>42.508.556</u></u>	<u><u>29.287.121</u></u>

**Balance 31. december**

	Note	31.12.2017 kr.	31.12.2016 kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Aktiekapital	7	900.000	900.000
Reserve for opskrivninger		4.007.975	1.704.522
Udbytte		2.911.000	0
Overført resultat		32.925.550	25.851.124
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>40.744.525</b>	<b>28.455.646</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat	5	1.020.000	284.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.020.000</b>	<b>284.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
Kreditorer		286.155	113.800
Deposita		76.389	291.593
Anden gæld		381.487	142.082
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>744.031</b>	<b>547.475</b>
<b>GÆLD I ALT</b>		<b>744.031</b>	<b>547.475</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>42.508.556</b>	<b>29.287.121</b>
Sikkerhedsstillelser	8		
Eventualforpligtelser mv.	9		
Nærtstående parter	10		
Begivenheder efter balancedagen	11		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

(kr.)	Aktiekapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2017	900.000	1.704.522	25.851.124		28.455.646
Betalt udbytte				-	-
Tilbageførsel af opskrivinger		(1.358.403)			(1.358.403)
Opskrivning af ejendom		4.201.093			4.201.093
Skat af egenkapitalbevægelser					-
- Tilbageført opskrivning, solgt ejendom		298.849			298.849
- Opskrivning ejendom		(838.086)			(838.086)
Årets resultat, jf. resultatdisponering			7.074.426	2.911.000	9.985.426
<b>Egenkapital pr. 31/12 2017</b>	<b>900.000</b>	<b>4.007.975</b>	<b>32.925.550</b>	<b>2.911.000</b>	<b>40.744.525</b>

## NOTER

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Axel B. Lange A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

#### Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter udlejning af erhvervslejemål. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms m.v.

##### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder omkostninger, der er direkte relateret til udlejning af erhvervslejemål.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger vedrørende selskabets administration.

##### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og honorarer til administration, direktion og bestyrelse.

##### Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært pro rata over aktivernes forventede brugstid.

Aktivernes forventede brugstid udgør for bygningers vedkommende 50 år.

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

Grunde afskrives ikke.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder årets renter, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andres værdipapirer og kapitalandele.

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger (investeringsejendomme) måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Grunde og bygninger opskrives til dagsværdi. Opskrivninger og tilbageførsel heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen. Dagsværdien fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Opskrivning pr. 1.1.2017 efter Årsregnskabslovens § 41 er foretaget før 1. januar 2002 og er derfor ikke omfattet af disse Årsregnskabslovsbestemmelser omkring løbende regulering til dagsværdi af ejendommen.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse. Såfremt der er indikationer på værdiforringelse foretages nedskrivningstest for hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver der genererer uafhængige pengestrømme. Aktiverne nedskrives til genindvindingsværdien, som udgør den højeste værdi af kapitalværdien og nettosalgsprisen (genvindingspris), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Værdipapirer

Værdipapirer som omfatter børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi.

### Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Egenkapital

#### *Foreslået udbytte*

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

#### *Reserve for opskrivninger*

Reserven omfatter opskrivninger af materielle anlægsaktiver i forhold til kostpris med fradrag af udskudt skat.

### **Selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

**NOTER - FORTSAT**

	<b>2017</b>	<b>1/9 - 31/12 2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2 Personalemkostninger</b>		
Personalemkostninger er opgjort således:		
Lønninger og honorarer	660.013	203.334
Andre omkostninger til social sikring	2.272	1.560
	<u>662.285</u>	<u>204.894</u>
<b>Antal gennemsnitligt ansatte</b>	2	1
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender	71.508	14.644
Kursregulering og avance ved salg af værdipapirer	1.636.938	0
Renteindtægter i øvrigt	398.308	67.520
	<u>2.106.754</u>	<u>82.164</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Nedskrivning af værdipapirer	0	140.841
Renteudgifter i øvrigt	1.920	2.278
	<u>1.920</u>	<u>143.119</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	196.763	91.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	79
	<u>196.763</u>	<u>91.079</u>
Selskabets aktuelle skat er kr. 0, idet selskabet overfører et beløb svarende til den skattepligtige indkomst som udbytte til moderfonden, jf. bestemmelsen i selskabslovens § 3, stk. 4 (transparensreglen).		
<b>Udskudt skat</b>		
Hensættelse 1/1 2017		284.000
Hensat i året		196.763
Hensat under egenkapitalen:		
Tilbageført opskrivning, solgt ejendom		-298.849
Hensat vedrørende opskrevet ejendom		838.086
Hensættelse 31.12.2017		<u>1.020.000</u>

**6 Grunde og bygninger (investeringsejendomme)****Kostpris**

Saldo pr. 1/1 2017	11.976.217
Tilgang i året	74.220
Afgang i året	-11.238.577
<b>Kostpris pr. 31/12 2017</b>	<b>811.860</b>

**Opskrivninger**

Saldo pr. 1/1 2017	2.185.285
Tilbageførsel af tidligere års opskrivning	-1.358.403
Årets opskrivning	4.201.093
<b>Opskrivninger pr. 31/12 2017</b>	<b>5.027.975</b>

**Af- og nedskrivninger**

Saldo pr. 1/1 2017	-7.207.606
Årets afskrivninger	-107.519
Tilbageførsel af tidligere års afskrivning	6.475.290
<b>Af- og nedskrivninger pr. 31/12 2017</b>	<b>-839.835</b>

**Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2017****5.000.000****7 Aktiekapital**

Aktiekapitalen kr. 900.000,00, sammensættes således:  
1 aktie á kr. 900.000,00

	31.12 2017	31.12.2016
	kr.	kr.
	900.000	900.000
	<b>900.000</b>	<b>900.000</b>

Selskabets aktiekapital har uændret været kr. 900.000 de seneste 5 år.

**8 Sikkerhedsstillelser**

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31/12 - 2017

**9 Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser**

*Andre eventualforpligtelser:*

Der påhviler ikke virksomheden forpligtelser, som ikke er indregnet i regnskabet.

**10 Nærtstående parter**

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Kai Lange og Gunhild Kai Langes Fond, Frederikssund

**11 Begivenheder efter balancedagen**

Selskabets resterende ejendomme er solgt i februar måned 2018.