

---

***Østergade 14,  
Middelfart A/S***

Østergade 14, 5500 Middelfart

**Årsrapport for 2018**

---

CVR-nr. 29 68 69 71

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 31/5 2019

Peder Lundgaard  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Østergade 14, Middelfart A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 31. maj 2019

## Direktion

Peder Lundgaard

## Bestyrelse

Peder Lundgaard

Lene Lundgaard

Anne-Marie Lundgaard

Christian Peder Lundgaard

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Østergade 14, Middelfart A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Østergade 14, Middelfart A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og IESBA's etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Trekantområdet, den 31. maj 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Steffen Kjær Rasmussen

statsautoriseret revisor

mne9867

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Østergade 14, Middelfart A/S Østergade 14 5500 Middelfart  CVR-nr.: 29 68 69 71 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 11. juli 2006 Hjemstedskommune: Middelfart
<b>Bestyrelse</b>	Peder Lundgaard Lene Lundgaard Anne-Marie Lundgaard Christian Peder Lundgaard
<b>Direktion</b>	Peder Lundgaard
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.119.997</b>	<b>810.673</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-269.628</u>	<u>-304.715</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>850.369</b>	<b>505.958</b>
Finansielle indtægter	2	409.069	71.419
Finansielle omkostninger	3	<u>-693.845</u>	<u>-524.956</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>565.593</b>	<b>52.421</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-117.283</u>	<u>1.133.144</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>448.310</u></b>	<b><u>1.185.565</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>448.310</u>	<u>1.185.565</u>
		<b><u>448.310</u></b>	<b><u>1.185.565</u></b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger		25.204.175	25.473.803
Materielle anlægsaktiver under udførelse		250.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>25.454.175</b>	<b>25.473.803</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>25.454.175</b>	<b>25.473.803</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		44.950	2.102.778
Andre tilgodehavender		2.254.366	2.189.379
Udskudt skatteaktiv		3.245	3.936
Periodeafgrænsningsposter		22.741	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.325.302</b>	<b>4.296.093</b>
<b>Værdipapirer</b>		<b>0</b>	<b>19.590</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>305.367</b>	<b>791.074</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.630.669</b>	<b>5.106.757</b>
<b>Aktiver</b>		<b>28.084.844</b>	<b>30.580.560</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		3.944.385	3.944.385
Overført resultat		1.249.719	801.409
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>5.694.104</b>	<b>5.245.794</b>
Gæld til realkreditinstitutter		11.314.202	11.512.202
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.808.869	5.454.204
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>17.123.071</b>	<b>16.966.406</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	198.000	197.309
Leverandører af varer og tjenesteydelser		65.455	64.519
Gæld til tilknyttede virksomheder	7	0	2.062.448
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.378.044	5.609.544
Selskabsskat		116.592	7.448
Anden gæld		509.578	427.092
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.267.669</b>	<b>8.368.360</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>22.390.740</b>	<b>25.334.766</b>
<b>Passiver</b>		<b>28.084.844</b>	<b>30.580.560</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		



# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom, byggeri, projektudvikling af fast ejendom samt anden i forbindelse dermed stående virksomhed.

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	80.000	1.000
Andre finansielle indtægter	<u>329.069</u>	<u>70.419</u>
	<b><u>409.069</u></b>	<b><u>71.419</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	291.776	147.264
Andre finansielle omkostninger	<u>402.069</u>	<u>377.692</u>
	<b><u>693.845</u></b>	<b><u>524.956</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	116.592	7.678
Årets udskudte skat	<u>691</u>	<u>-1.140.822</u>
	<b><u>117.283</u></b>	<b><u>-1.133.144</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	20.871.500	0
Tilgang i årets løb	0	250.000
Kostpris 31. december	<u>20.871.500</u>	<u>250.000</u>
Opskrivninger 1. januar	5.056.904	0
Opskrivninger 31. december	<u>5.056.904</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	454.601	0
Årets afskrivninger	269.628	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>724.229</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>25.204.175</u></b>	<b><u>250.000</u></b>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	<u>5.003.107</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december før opskrivning</b>	<b><u>20.201.068</u></b>	<b><u>250.000</u></b>
Afskrives over	<u>20-50 år</u>	

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	3.944.385	801.409	5.245.794
Årets resultat	0	0	448.310	448.310
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>3.944.385</u></b>	<b><u>1.249.719</u></b>	<b><u>5.694.104</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	9.514.202	9.735.482
Mellem 1 og 5 år	1.800.000	1.776.720
Langfristet del	<u>11.314.202</u>	<u>11.512.202</u>
Inden for 1 år	<u>198.000</u>	<u>197.309</u>
	<b><u>11.512.202</u></b>	<b><u>11.709.511</u></b>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Efter 5 år	<u>5.808.869</u>	<u>5.454.204</u>
Langfristet del	5.808.869	5.454.204
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>2.062.448</u>
	<b><u>5.808.869</u></b>	<b><u>7.516.652</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK
<b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Realkreditpantebrev på i alt TDKK 5.775 giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi på	15.837.208	1.600.000
Realkreditpantebrev på i alt TDKK 737 giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi på	1.175.739	1.267.744
Realkreditpantebrev på i alt TDKK 2.654 giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi på	8.191.228	8.267.396
Realkreditpantebrev på i alt TDKK 2.693 giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi på	8.191.228	8.267.396
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 5.000, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	15.837.208	1.600.000

## Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	DKK	DKK
<b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for ejerforeninger:		
Hæftelse for ejerforening på i alt TDKK 41, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi på	1.175.739	1.267.764
Hæftelse for ejerforening på i alt TDKK 15, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi på	8.191.228	8.267.396

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Fam. Lundgaard Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Østergade 14, Middelfart A/S for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Forbrugsregnskaber vedrørende udlejede ejendomme føres i resultatopgørelsen for så vidt angår aconto betalinger. Afregnede forbrugsafgifter indtægtsføres og udgiftsføres i det år afregningen sker.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabsloven § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dansk moderselskab. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles og indregnes grunde og bygninger i egenkapitalopgørelsen til dagsværdi.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien af grunde og bygninger er pr. 31. december 2017 vurderet af det uafhængige valuarfirma Niels Henrik Billund, Fredericia.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	20-50 år
-----------	----------

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.



# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.