
***Østergade 14,
Middelfart A/S***

Østergade 14, 5500 Middelfart

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 29 68 69 71

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 2 /6 2020

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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 2. juni 2020

Direktion

Peder Lundgaard

Bestyrelse

Peder Lundgaard

Lene Lundgaard
formand

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 2019 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 FSR – danske revisors Ethiske 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 2. juni 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Steffen Kjær Rasmussen

statsautoriseret revisor

mne9867

Selskabsoplysninger

Selskabet	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
Bestyrelse	Peder Lundgaard Lene Lundgaard, formand Anne-Marie Lundgaard Christian Peder Lundgaard
Direktion	Peder Lundgaard
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Bruttofortjeneste		1.222.553	1.119.997
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-467.912	-269.628
Resultat før finansielle poster		754.641	850.369
Finansielle indtægter	3	0	409.069
Finansielle omkostninger	4	-378.664	-693.845
Resultat før skat		375.977	565.593
Skat af årets resultat	5	-45.422	-117.283
Årets resultat		330.555	448.310

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		330.555	448.310
		330.555	448.310

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Grunde og bygninger		70.247.618	25.204.175
Materielle anlægsaktiver under udførelse		0	250.000
Materielle anlægsaktiver	6	70.247.618	25.454.175
Anlægsaktiver		70.247.618	25.454.175
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		94.427	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.601.819	44.950
Andre tilgodehavender		609.051	2.254.366
Udskudt skatteaktiv		3.038	3.245
Periodeafgrænsningsposter		16.580	22.741
Tilgodehavender		3.324.915	2.325.302
Likvide beholdninger		17.590	305.367
Omsætningsaktiver		3.342.505	2.630.669
Aktiver		73.590.123	28.084.844

Balance 31. december

Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		3.944.385	3.944.385
Overført resultat		24.767.187	1.249.719
Egenkapital	7	29.211.572	5.694.104
Gæld til realkreditinstitutter		40.325.092	11.314.202
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	5.808.869
Langfristede gældsforpligtelser	8	40.325.092	17.123.071
Gæld til realkreditinstitutter	8	2.085.064	198.000
Kreditinstitutter		19.026	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		608.046	65.455
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	4.378.044
Selskabsskat		45.215	116.592
Anden gæld		1.063.383	509.578
Periodeafgrænsningsposter		232.725	0
Kortfristede gældsforpligtelser		4.053.459	5.267.669
Gældsforpligtelser		44.378.551	22.390.740
Passiver		73.590.123	28.084.844
Begivenheder efter balancedagen	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen 31. december 2019, og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at opgøre størrelsen af den negative påvirkning af Covid-19.

2 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>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	80.000
Andre finansielle indtægter	0	329.069
	<u>0</u>	<u>409.069</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	291.776
Andre finansielle omkostninger	378.664	402.069
	<u>378.664</u>	<u>693.845</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	45.215	116.592
Årets udskudte skat	207	691
	<u>45.422</u>	<u>117.283</u>

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	DKK
Kostpris 1. januar	20.871.500
Tilgang i årets løb	45.511.355
Kostpris 31. december	<u>66.382.855</u>
Opskrivninger 1. januar	<u>5.056.904</u>
Opskrivninger 31. december	<u>5.056.904</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	724.229
Årets nedskrivninger	225.739
Årets afskrivninger	<u>242.173</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>1.192.141</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>70.247.618</u>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	<u>4.949.310</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december før opskrivning	<u>65.298.308</u>
Afskrives over	<u>20-50 år</u>

7 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	3.944.385	1.249.719	5.694.104
Tilskud fra koncern	0	0	23.186.913	23.186.913
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>330.555</u>	<u>330.555</u>
Egenkapital 31. december	<u>500.000</u>	<u>3.944.385</u>	<u>24.767.187</u>	<u>29.211.572</u>

Noter til årsregnskabet

8 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>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	34.552.355	9.514.202
Mellem 1 og 5 år	<u>5.772.737</u>	<u>1.800.000</u>
Langfristet del	40.325.092	11.314.202
Inden for 1 år	<u>2.085.064</u>	<u>198.000</u>
	<u>42.410.156</u>	<u>11.512.202</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	<u>0</u>	<u>5.808.869</u>
Langfristet del	0	5.808.869
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>5.808.869</u>

Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	2018 DKK
9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
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	16.420.868	15.837.208
Realkreditpantebrev på i alt TDKK 737 giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi på	950.000	1.175.739
Realkreditpantebrev på i alt TDKK 2.654 giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi på	8.115.060	8.191.228
Realkreditpantebrev på i alt TDKK 2.693 giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi på	8.115.060	8.191.228
Realkreditpantebrev på i alt TDKK 16.191 giver pant i grund og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi på	42.020.000	0
Realkreditpantebrev på i alt TDKK 15.000 giver pant i grund og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi på	42.020.000	0
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	16.420.868	15.837.208

Noter til årsregnskabet

	2019	2018
	DKK	DKK
9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)		
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	950.000	1.175.739
Hæftelse for ejerforening på i alt TDKK 15, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi på	8.115.060	8.191.228

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

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Østergade 14, Middelfart A/S for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 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

10 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

10 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

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 acontoskatte. 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 rentekomkostning 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 lånoptagelsestidspunktet 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.