
***Østergade 14,
Middelfart A/S***

Vejlbyvej 2A, 5500 Middelfart

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 29 68 69 71

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 4 /5 2022

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

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 4. maj 2022

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 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel 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 4. maj 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Steffen Kjær Rasmussen

statsautoriseret revisor

mne9867

Selskabsoplysninger

Selskabet	Østergade 14, Middelfart A/S Vejlbyvej 2A 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	2021 DKK	2020 DKK
Bruttofortjeneste		3.680.296	4.460.896
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-918.997</u>	<u>-639.027</u>
Resultat før finansielle poster		2.761.299	3.821.869
Finansielle indtægter	3	60.175	0
Finansielle omkostninger	4	<u>-690.789</u>	<u>-569.448</u>
Resultat før skat		2.130.685	3.252.421
Skat af årets resultat	5	<u>-600.314</u>	<u>-768.568</u>
Årets resultat		<u>1.530.371</u>	<u>2.483.853</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>1.530.371</u>	<u>2.483.853</u>
		<u>1.530.371</u>	<u>2.483.853</u>

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Grunde og bygninger		98.100.000	65.699.008
Materielle anlægsaktiver under udførelse		0	4.553.700
Materielle anlægsaktiver	6	98.100.000	70.252.708
Anlægsaktiver		98.100.000	70.252.708
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	36.664
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		510.224	2.673.229
Andre tilgodehavender		250	0
Udskudt skatteaktiv		0	37.139
Periodeafgrænsningsposter		0	85.054
Tilgodehavender		510.474	2.832.086
Likvide beholdninger		1.135.875	1.536.278
Omsætningsaktiver		1.646.349	4.368.364
Aktiver		99.746.349	74.621.072

Balance 31. december

Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		13.810.210	3.944.385
Overført resultat		24.976.995	24.767.187
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.530.371	2.483.853
Egenkapital		40.817.576	31.695.425
Hensættelse til udskudt skat		388.768	0
Hensatte forpligtelser		388.768	0
Gæld til realkreditinstitutter		52.860.340	38.952.071
Langfristede gældsforpligtelser	7	52.860.340	38.952.071
Gæld til realkreditinstitutter	7	1.949.967	1.441.333
Leverandører af varer og tjenesteydelser		64.775	7.485
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		14.305	0
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		600.314	0
Anden gæld		2.645.859	2.129.060
Periodeafgrænsningsposter		404.445	395.698
Kortfristede gældsforpligtelser		5.679.665	3.973.576
Gældsforpligtelser		58.540.005	42.925.647
Passiver		99.746.349	74.621.072
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	3.944.385	24.767.187	2.483.853	31.695.425
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-2.483.853	-2.483.853
Årets opskrivning	0	10.075.633	0	0	10.075.633
Årets af- og nedskrivning	0	-209.808	209.808	0	0
Årets resultat	0	0	0	1.530.371	1.530.371
Egenkapital 31. december	500.000	13.810.210	24.976.995	1.530.371	40.817.576

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Østergade 14, Middelfart A/S har valgt at måle ejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af ejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres som en egenkapitalregulering.

De anvendte skøn er baseret på 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.

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.

3 Finansielle indtægter

	2021 DKK	2020 DKK
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	60.175	0
	60.175	0

4 Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	690.789	569.448
	690.789	569.448

5 Skat af årets resultat

	2021 DKK	2020 DKK
Årets aktuelle skat	600.314	802.669
Årets udskudte skat	0	-34.101
	600.314	768.568

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Materielle anlægsaktiver under udførelse
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	62.114.637	4.553.700
Tilgang i årets løb	18.264.749	0
Overførsler i årets løb	4.553.700	-4.553.700
Kostpris 31. december	<u>84.933.086</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 1. januar	5.056.904	0
Årets opskrivninger	10.501.540	0
Opskrivninger 31. december	<u>15.558.444</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.472.533	0
Årets afskrivninger	918.997	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>2.391.530</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>98.100.000</u>	<u>0</u>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	<u>15.289.459</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december før opskrivning	<u>82.810.541</u>	<u>0</u>
Afskrives over	<u>20-50 år</u>	

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af ejendommene

Ejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for ejendommene er opgjort ved anvendelse af salgspriser for ejendomme udbudt til salg og for øvrige ejendomme ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastkrav er i modellen fastsat individuelt for hver enkelt ejendom ud fra oplysninger i markedsupdate-rapporter for 4. kvartal 2021. Afkastkrav er som følge heraf fastsat i intervallet 4,5 - 5,5 %.

Ejendomme, hvor den beregnede dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model er lavere end den udbudte salgspris, er i årsrapporten indregnet og målt til den laveste dagsværdi.

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:

	2021 DKK	2020 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	45.755.804	33.103.634
Mellem 1 og 5 år	7.104.536	5.848.437
Langfristet del	52.860.340	38.952.071
Inden for 1 år	1.949.967	1.441.333
	54.810.307	40.393.404

8 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	15.565.487	15.785.112
Realkreditpantebrev på i alt TDKK 2.654 giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi på	7.962.724	8.038.892
Realkreditpantebrev på i alt TDKK 2.560 giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi på	7.962.724	8.038.892
Realkreditpantebrev på i alt TDKK 16.191 giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi på	41.500.713	41.875.005
Realkreditpantebrev på i alt TDKK 15.000 giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi på	41.500.713	41.875.005

Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)		
Realkreditpantebrev på i alt TDKK 8.250 giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi	22.569.536	0
Realkreditpantebrev på i alt TDKK 8.250 giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi	22.569.536	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	15.565.487	15.785.112
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for ejerforeninger:		
Hæftelse for ejerforening på i alt TDKK 15, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi på	7.962.724	8.038.892

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 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021 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.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg 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 velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for visse grunde og bygninger pr. 31. december 2021 er for hver enkelt ejendom opgjort ved

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommenes dagsværdi fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på 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 aktiverens forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	20-50 år
------------------	----------

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

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.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Udbytte

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.