

---

# *Østergade 14, Middelfart A/S*

Kulgrunden 5, 3. tv., 5500 Middelfart

## Årsrapport for 2023

---

CVR-nr. 29 68 69 71

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 31/5 2024

Peder Lundgaard  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Østergade 14, Middelfart A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 31. maj 2024

## Direktion

Peder Lundgaard  
direktør

## Bestyrelse

Peder Lundgaard

Lene Lundgaard  
formand

Anne-Marie Lundgaard

Christian Peder Lundgaard

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Østergade 14, Middelfart A/S

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Østergade 14, Middelfart A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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 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.

Trekantområdet, den 31. maj 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Steffen Kjær Rasmussen

statsautoriseret revisor

mne9867

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Østergade 14, Middelfart A/S Kulgrunden 5, 3. tv. 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, formand 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	2023	2022
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>4.300.095</b>	<b>4.158.307</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-1.199.687	-1.170.909
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.100.408</b>	<b>2.987.398</b>
Finansielle indtægter	3	0	3.890.262
Finansielle omkostninger	4	-1.007.005	-2.102.965
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.093.403</b>	<b>4.774.695</b>
Skat af årets resultat	5	-288.027	-1.299.112
<b>Årets resultat</b>		<b>1.805.376</b>	<b>3.475.583</b>

## Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.805.376	3.475.583
	<b>1.805.376</b>	<b>3.475.583</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		107.950.000	96.929.091
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		131.222	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>108.081.222</b>	<b>96.929.091</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>108.081.222</b>	<b>96.929.091</b>
Andre tilgodehavender		18.624	0
Periodeafgrænsningsposter		82.136	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>100.760</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>617.947</b>	<b>683.910</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>718.707</b>	<b>683.910</b>
<b>Aktiver</b>		<b>108.799.929</b>	<b>97.613.001</b>



## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		26.057.303	13.810.210
Overført resultat		24.976.995	24.976.995
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.805.376	3.475.583
<b>Egenkapital</b>		<b>53.339.674</b>	<b>42.762.788</b>
Hensættelse til udskudt skat		116.379	474.206
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>116.379</b>	<b>474.206</b>
Gæld til realkreditinstitutter		45.757.627	47.482.479
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>45.757.627</b>	<b>47.482.479</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	1.741.624	1.732.699
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	216.777
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.950.692	787.212
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.222.000	1.175.000
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		645.854	1.213.674
Anden gæld		1.608.659	1.379.265
Periodeafgrænsningsposter		417.420	388.901
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>9.586.249</b>	<b>6.893.528</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>55.343.876</b>	<b>54.376.007</b>
<b>Passiver</b>		<b>108.799.929</b>	<b>97.613.001</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

# Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	13.810.210	24.976.995	3.475.583	42.762.788
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-3.475.583	-3.475.583
Årets opskrivning	0	12.247.093	0	0	12.247.093
Årets resultat	0	0	0	1.805.376	1.805.376
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>26.057.303</b>	<b>24.976.995</b>	<b>1.805.376</b>	<b>53.339.674</b>

# 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 ejendomme 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

	2023	2022
	DKK	DKK
Andre finansielle indtægter	0	291
Valutakursreguleringer	0	3.889.971
	<u>0</u>	<u>3.890.262</u>

## 4. Finansielle omkostninger

	2023	2022
	DKK	DKK
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	133.598	22.639
Andre finansielle omkostninger	873.407	2.080.326
	<u>1.007.005</u>	<u>2.102.965</u>

## 5. Skat af årets resultat

	2023	2022
	DKK	DKK
Årets aktuelle skat	645.854	1.213.674
Årets udskudte skat	-357.827	85.438
	<u>288.027</u>	<u>1.299.112</u>

# Noter til årsregnskabet

2023	2022
DKK	DKK

## 6. 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:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	41.497.027	41.514.297
Mellem 1 og 5 år	4.260.600	5.968.182
Langfristet del	45.757.627	47.482.479
Inden for 1 år	1.741.624	1.732.699
	<u>47.499.251</u>	<u>49.215.178</u>

## 7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst realkreditpantebrev på i alt t.DKK 54.216, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi på t.DKK 108.081.

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for ejerforeninger:

Hæftelse for ejerforeninger på i alt t.DKK 56, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi på t.DKK 8.800.

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for pengeinstitutter:

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der tinglyst ejerpantebrev på i alt t.DKK 5.000, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi på t.DKK 22.931.

### Andre 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

## 8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Østergade 14, Middelfart A/S for 2023 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, idet der dog er foretaget enkelte reklassifikationer i såvel resultatopgørelse som balance.

Årsregnskabet for 2023 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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

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

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms 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 acontobetalinger. Afregnede forbrugsafgifter indtægtsføres og udgiftsføres i det år afregningen sker.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 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.

# Noter til årsregnskabet

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med Fam. Lundgaard Holding ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### 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 grunde og bygninger 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 2023 er for hver enkelt opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i 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 dagsværdi fremkommer.

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 reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

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

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

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.

# Noter til årsregnskabet

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## 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 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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet 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 nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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