



Tlf.: 76 35 56 00  
kolding@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kolding Åpark 8A, 7. sal  
DK-6000 Kolding  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET DP MIDDELFART P/S**

**MERKURVEJ 2, 6000 KOLDING**

**ÅRSRAPPORT**

**1. OKTOBER 2022 - 30. SEPTEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 18. december 2023

---

Bjørn Pedersen

**CVR-NR. 42 20 52 22**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet DP Middelfart P/S Merkurvej 2 6000 Kolding
	CVR-nr.: 42 20 52 22 Stiftet: 9. marts 2021 Kommune: Kolding Regnskabsår: 1. oktober 2022 - 30. september 2023
<b>Bestyrelse</b>	Jan Riis Nielsen, formand Dianna Lund Anders Bech Mathiesen
<b>Direktion</b>	Dianna Lund
<b>Komplementar</b>	Komplementaranpartsselskabet DP Middelfart
<b>Kommanditister</b>	Daugaard Pedersen A/S
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding
<b>Pengeinstitut</b>	Fynske Bank Trindholmegade 2 6000 Kolding

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Ejendomsselskabet DP Middelfart P/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. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 15. december 2023

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Dianna Lund

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Jan Riis Nielsen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Dianna Lund

\_\_\_\_\_  
Anders Bech Mathiesen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

*Til ejeren af Ejendomsselskabet DP Middelfart P/S*

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet DP Middelfart P/S for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 revisionsbevis 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 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 regnskabsbrugerne 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.
- 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 konklusioner 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 ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige 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.

Kolding, den 15. december 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Henning Wiese  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27707

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er eje og udleje ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

Opførelse af udlejningsejendom er afsluttet i regnskabsåret. Udlejning er påbegyndt.

### Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2022/23 kr.	2021/22 tkr.
<b>BRUTTOTAB</b> .....		<b>-15.925</b>	<b>-14</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		3.871.339	3.983
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>3.855.414</b>	<b>3.969</b>
Andre finansielle indtægter .....	1	131.048	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-2.587.505	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.398.957</b>	<b>3.969</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		1.398.957	3.969
<b>I ALT</b> .....		<b>1.398.957</b>	<b>3.969</b>



**BALANCE 30. SEPTEMBER**

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 tkr.
Investeringsejendomme.....		103.731.000	0
Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.....		0	80.419
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>103.731.000</b>	<b>80.419</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>103.731.000</b>	<b>80.419</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	1.418
Andre tilgodehavender.....		124.360	2
Periodeafgrænsningsposter.....		0	979
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>124.360</b>	<b>2.399</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>59.153</b>	<b>237</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>183.513</b>	<b>2.636</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>103.914.513</b>	<b>83.055</b>
<b>PASSIVER</b>			
Egenkapital.....		400.000	400
Overført resultat.....		29.354.853	23.956
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>29.754.853</b>	<b>24.356</b>
Deposita.....		4.500.000	4.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>4.500.000</b>	<b>4.500</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		66.420.970	767
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		12.500	13
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		3.142.857	53.418
Anden gæld.....		0	1
Periodeafgrænsningsposter.....		83.333	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>69.659.660</b>	<b>54.199</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSESR.....</b>		<b>74.159.660</b>	<b>58.699</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>103.914.513</b>	<b>83.055</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>5</b>		
<b>Koncernregnskab</b>	<b>6</b>		
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>7</b>		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>Egenkapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. oktober 2022.....	400.000	23.955.896	24.355.896
Forslag til resultatdisponering.....		1.398.957	1.398.957
<b>Transaktioner med ejere</b>			
Tilskud.....		4.000.000	4.000.000
<b>Egenkapital 30. september 2023.....</b>	<b>400.000</b>	<b>29.354.853</b>	<b>29.754.853</b>

## NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 tkr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	131.048	0	
	<b>131.048</b>	<b>0</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	225.699	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	2.361.806	0	
	<b>2.587.505</b>	<b>0</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
	Investeringsejendomme	Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.	
Kostpris 1. oktober 2022.....	0	76.435.900	
Overførsel.....	95.876.256	-95.876.256	
Tilgang.....	0	19.440.356	
<b>Kostpris 30. september 2023.....</b>	<b>95.876.256</b>	<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2022.....	0	3.983.406	
Overførsel.....	7.854.744	-7.854.745	
Årets værdireguleringer.....	0	3.871.339	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2023.....</b>	<b>7.854.744</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023.....</b>	<b>103.731.000</b>	<b>0</b>	
Årets renter indregnet som en del af kostprisen.....	492.186		

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Investeringsejendomme
Dagsværdi 30. september 2023.....	103.731.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	3.871.339

#### Erhvervsejendomme

Investeringsejendomme under udførelse er en kontor- og lagerejendom beliggende i Middelfart og er fuldt udlejet på lejekontrakt til tredjemand med udløb tidligst i 2034. Ejendommens dagværdi vurderes ved anvendelse af en afkastbaseret model.

De fremtidige lejeindtægter er baseret på det anførte i lejekontrakten samt en årlig regulering, som minimum er 1 % og med maksimum 3 %.

Ved beregningen anvendes et afkast på 6,00 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv. Værdiberegningen er baseret på en normalindtjening på 6.239 tkr.

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>4</b>
	30/9 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2022 gæld i alt	
Deposita.....	4.500.000	0	4.500.000	4.500.000	
	<b>4.500.000</b>	<b>0</b>	<b>4.500.000</b>	<b>4.500.000</b>	
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>5</b>
Selskabet har til sikkerhed for bankgæld udstedt ejerpantebrev på i alt 67.400 tkr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 103.731 tkr.					
Selskabet har til sikkerhed for mellemværende med banken afgivet transport i husleje/huslejekontrakt.					
 <b>Koncernregnskab</b>					 <b>6</b>
Selskabet indgår i koncernregnskabet for Uppercut Holding ApS, Dulmosevej 11, 6040 Egtved, CVR-nr. 37 07 42 68, hvilket er selskabets ultimative moderselskab.					
			<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	
<b>Medarbejderforhold</b>					<b>7</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:			1	1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet DP Middelfart P/S for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og omkostninger til administration mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme under opførelse indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af resultat

Da selskabet ikke er selvstændigt skattepligtig, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris som et udtryk for dagsværdi.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.