

# Davidoff Ejendomme ApS

Egholmvej 11, 4880 Nysted

CVR-nr. 30 34 95 04

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. juni 2024.

---

Mads Jørgen Davidoff  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Davidoff Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nysted, den 17. juni 2024

**Direktion**

Mads Jørgen Davidoff

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaveren i Davidoff Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Davidoff Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om 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.

Frederiksberg, den 17. juni 2024

### One Revision

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 39 09 02 79

Hans Grube  
statsautoriseret revisor  
mne19760

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Davidoff Ejendomme ApS Egholmvej 11 4880 Nysted
	CVR-nr.: 30 34 95 04
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Mads Jørgen Davidoff
<b>Bankforbindelse</b>	Lollands Bank, Vestergade 3, 4930 Maribo
<b>Modervirksomhed</b>	Mads Davidoff Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 39.867 kr. mod -218.807 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -90.319 kr. mod -244.875 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Davidoff Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	20 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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 og koncernens 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 diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Davidoff Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>39.867</b>	<b>-218.807</b>
1 Personaleomkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-41.194	-41.194
<b>Driftsresultat</b>	<b>-1.327</b>	<b>-260.001</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-43.954	-49.420
<b>Resultat før skat</b>	<b>-45.281</b>	<b>-309.421</b>
Skat af årets resultat	-45.038	64.546
<b>Årets resultat</b>	<b>-90.319</b>	<b>-244.875</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-90.319	-244.875
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-90.319</b>	<b>-244.875</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	<u>1.561.939</u>	<u>1.603.133</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.561.939</u>	<u>1.603.133</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.561.939</u></b>	<b><u>1.603.133</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	<u>5.000</u>	<u>5.000</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>5.000</u>	<u>5.000</u>
	Likvide beholdninger	<u>208.724</u>	<u>309.246</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>213.724</u></b>	<b><u>314.246</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.775.663</u></b>	<b><u>1.917.379</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	426.214	516.533
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>551.214</b>	<b>641.533</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	217.420	191.509
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>217.420</b>	<b>191.509</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
4 Gæld til realkreditinstitutter	842.605	939.776
Langfristede gældsforpligtelser i alt	842.605	939.776
Kortfristet del af langfristet gæld	97.171	94.310
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.500	9.500
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	19.127	0
Anden gæld	38.626	40.751
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	164.424	144.561
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.007.029</b>	<b>1.084.337</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.775.663</b>	<b>1.917.379</b>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>6 Eventualposter</b>		

## Egenkapitaloppgørelse

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	761.408	886.408
Årets overførte overskud eller underskud	0	-244.875	-244.875
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	516.533	641.533
Årets overførte overskud eller underskud	0	-90.319	-90.319
	<b>125.000</b>	<b>426.214</b>	<b>551.214</b>

## Noter

---

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>43.954</u>	<u>49.420</u>
	<b><u>43.954</u></b>	<b><u>49.420</u></b>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	<u>1.685.521</u>	<u>1.685.521</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>1.685.521</u></b>	<b><u>1.685.521</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar	<u>-82.388</u>	<u>-41.194</u>
Årets afskrivninger	<u>-41.194</u>	<u>-41.194</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<b><u>-123.582</u></b>	<b><u>-82.388</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>1.561.939</u></b>	<b><u>1.603.133</u></b>
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	939.776	1.034.086
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-97.171</u>	<u>-94.310</u>
	<b><u>842.605</u></b>	<b><u>939.776</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>423.531</u>	<u>533.042</u>
<b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 940 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 1.562 t.kr.		

### 6. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Mads Davidoff Holding ApS, CVR-nr. 30271947, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Mads Jørgen Davidoff

Direktør

Serienummer: 15956e02-3962-4b22-9bed-8571c770f364

IP: 5.103.xxx.xxx

2024-06-17 12:38:16 UTC



## Hans Christian Grube

Statsautoriseret revisor

Serienummer: d312e2d7-475f-483d-a21b-f17bd77ab970

IP: 2.108.xxx.xxx

2024-06-17 14:58:34 UTC



## Mads Jørgen Davidoff

Dirigent

Serienummer: 15956e02-3962-4b22-9bed-8571c770f364

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-06-19 18:39:02 UTC



Penneo dokumentnøgle: B10PQ-GSAMX-T7NMB-15APN-TZGBZ-WUZ88

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**