



## Dauids Holding ApS

Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg  
CVR-nr. 39143291

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
20.04.2022

---

**Søren Skov**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021	8
Balance pr. 31.12.2021	9
Egenkapitalopgørelse for 2021	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Davids Holding ApS

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 39143291

Hjemsted: Frederiksberg

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Bestyrelse

Torsten Hoffmeyer, formand

Søren Skov

## Direktion

Søren Skov, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Davids Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 20.04.2022

## Direktion

**Søren Skov**

direktør

## Bestyrelse

**Torsten Hoffmeyer**

formand

**Søren Skov**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Davids Holding ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Davids Holding ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 revisorers 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 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 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. Fejlinformation 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 brugerne 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.
- Tager vi stilling til, om den anvendte 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 den øverste ledelse 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 herudover 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.

København, den 20.04.2022

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Mogens Michael Henriksen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne23309

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i ejendomssudlejning og -investering samt hermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 3.138 t.kr. efter skat, hvilket vurderes tilfredsstillende.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 45,7 mio.kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktorer, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Diskonteringsfaktoren er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, og en ændring af diskonteringsfaktoren vil betyde, at dagsværdi ændres jf. omtale heraf i regnskabets note 1.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.435.858</b>	<b>1.453.323</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	2.143.543	3.858.022
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.579.401</b>	<b>5.311.345</b>
Andre finansielle omkostninger		(208.241)	(313.186)
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.371.160</b>	<b>4.998.159</b>
Skat af årets resultat	3	(233.585)	(449.639)
<b>Årets resultat</b>		<b>3.137.575</b>	<b>4.548.520</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		2.300.000	2.900.000
Overført resultat		837.575	1.648.520
<b>Resultatdisponering</b>		<b>3.137.575</b>	<b>4.548.520</b>

# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsjendomme		45.713.759	47.959.709
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>45.713.759</b>	<b>47.959.709</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>45.713.759</b>	<b>47.959.709</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	14.836
Andre tilgodehavender		96.413	220.829
<b>Tilgodehavender</b>		<b>96.413</b>	<b>235.665</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>9.393.479</b>	<b>9.494.976</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>9.489.892</b>	<b>9.730.641</b>
<b>Aktiver</b>		<b>55.203.651</b>	<b>57.690.350</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		17.000.000	17.000.000
Overført overskud eller underskud		5.226.910	4.389.335
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.300.000	2.900.000
<b>Egenkapital</b>		<b>24.526.910</b>	<b>24.289.335</b>
Udskudt skat		2.048.724	1.815.139
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.048.724</b>	<b>1.815.139</b>
Gæld til realkreditinstitutter		26.881.250	29.710.007
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>26.881.250</b>	<b>29.710.007</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	320.316	331.971
Deposita		579.479	623.804
Modtagne forudbetalinger fra kunder		579.479	623.804
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.205	64.315
Anden gæld		258.288	231.975
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.746.767</b>	<b>1.875.869</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>28.628.017</b>	<b>31.585.876</b>
<b>Passiver</b>		<b>55.203.651</b>	<b>57.690.350</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	8		
Koncernforhold	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	17.000.000	4.389.335	2.900.000	24.289.335
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(2.900.000)	(2.900.000)
Årets resultat	0	837.575	2.300.000	3.137.575
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>17.000.000</b>	<b>5.226.910</b>	<b>2.300.000</b>	<b>24.526.910</b>

# Noter

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelse af diskonteringsfaktor, som er anvendt ved opgørelse af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. Diskonteringsfaktoren for selskabets investeringsejendomme udgør 6%. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,5% vil reducere dagsværdien med 1.025 t.kr.

## 2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering består af avance i forbindelse med salg af investeringsjendomme samt dagsværdiregulering af selskabets restportefølje af investeringsjendomme pr. balancedagen.

## 3 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Ændring af udskudt skat	233.585	449.639
	<b>233.585</b>	<b>449.639</b>

I henhold til selskabslovens § 3, stk. 4 fratrækkes det udloddede udbytte ved opgørelse af den skattepligtige indkomst.

## 4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	39.709.078
Afgange	(3.307.701)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>36.401.377</b>
Dagsværdireguleringer primo	8.250.631
Årets dagsværdireguleringer	1.749.015
Tilbageførsel ved afgange	(687.264)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>9.312.382</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>45.713.759</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 25 lejligheder på i alt 2.185 kvm i Artillerihusene i Holbæk.

Dagsværdien af investeringsejendommene er opgjort på baggrund af en 10-årig DCF-model med diskonteringsfaktor på 6%. Diskonteringsfaktoren er opgjort som et afkastkrav på 4,5% samt inflation på 1,5%. Diskonteringsfaktoren er således uændret fra 2020, hvor den også udgjorde 6%, opgjort ud fra afkastkrav på 4,5% samt inflation på 1,5%.

Selskabets lejligheder er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 20.926 kr./kvm. i 2021.

Dermed er værdiansættelsen pr. kvm. steget, da lejlighederne i 2020 var værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 20.126 kr./kvm.

## 5 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2021 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	320.316	331.971	26.881.250
	<b>320.316</b>	<b>331.971</b>	<b>26.881.250</b>

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Davista Komplementarselskab A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 27.650 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 45.714 t.kr.

Der er stillet ejerpantebrev nom. 30 t.kr. i selskabets investeringsejendomme over for ejerforeningen Artillerihusene

## 8 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

C.L. Davids Fond og Samling, Kronprinsessegade 30-32, 1306 København K ejer alle aktier i selskabet og har dermed bestemmende indflydelse på dette.

## 9 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
C.L. Davids Fond og Samling, Kronprinsessegade 30-32, 1306 København K

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Selskabet har valgt at sammendrage posterne nettoomsætning og eksterne omkostninger. Sammendragningen er sket med henvisning til årsregnskabslovens §32. Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og dermed forbundne indtægter ved udlejning.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen og avance ved salg af investeringsejendomme i regnskabsåret.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens drift af investeringsejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, forsikring, renholdelse, skatte og afgifter, andre driftsomkostninger og omkostninger til administration af investeringsejendomme samt omkostninger til advokat, revisor og øvrig administration.

## Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder nettokurstab vedrørende gæld mv.

## Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, 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.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender og indestående på deponeringskonti.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle



værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.