

# DAVIDSEN

## Davidson Ejendomme A/S

Fabriksvej 7, Skrydstrup, 6500 Vojens

CVR-nr. 40 93 03 29

### Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. maj 2021

Dirigent:

.....  
Christian Cordsen Nielsen

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Daidsen Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 7. maj 2021

Direktion:

.....  
Henrik Clausen  
adm. direktør

.....  
Bo Michaelsen  
økonomidirektør

Bestyrelse:

.....  
Povl Davidsen  
formand

.....  
Carl Bladt Hansen

.....  
Hans Christian Davidsen

.....  
Christian Cordsen Nielsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Dauidsen Ejendomme A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Dauidsen Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

### 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. 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 regnskabsbrugere 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 regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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.

Haderslev, den 7. maj 2021  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Michael Anker  
statsaut. revisor  
mne32128

Karen Jørgensen  
statsaut. revisor  
mne40029

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Davidson Ejendomme A/S
Adresse, postnr., by	Fabriksvej 7, Skrydstrup, 6500 Vojens
CVR-nr.	40 93 03 29
Stiftet	14. september 2019
Hjemstedskommune	Vojens
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Povl Davidsen, formand Carl Bladt Hansen Hans Christian Davidsen Christian Cordsen Nielsen
Direktion	Henrik Clausen, Adm. direktør Bo Michaelsen, økonomidirektør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Norgesvej 24 B, 6100 Haderslev

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at eje og udleje ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på 4.192.950 kr. mod et overskud på 7.867.128 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 33.703.514 kr.

Årets overskud er negativt påvirket af en nedskrivning på virksomhedens ejendomme på 2,9 mio. kr. før skat samt en ændring i de af virksomheden vurderede scrapværdier på ejendommene. Ændringen i scrapværdierne har medført en merafskrivning i regnskabsåret på 1,3 mio. kr. før skat.

Ledelsen anser på trods af dette årets resultat for tilfredsstillende.

Virksomheden har ikke i regnskabsåret 2020 været væsentligt påvirket af det verdensomspændende Covid-19-udbrud.

### Begivenheder efter balancedagen

Det verdensomspændende Covid-19-udbrud har ikke på tidspunktet for aflæggelse af årsrapporten påvirket virksomheden væsentligt. Om Covid-19-udbruddet vil have effekt på virksomhedens drift fremadrettet er vanskeligt at vurdere

Davidson Ejendomme A/S udlejer primært til Davidson-butikker. Davidson-butikkerne er på nuværende tidspunkt ikke påvirket negativt af COVID-19-krisen.

### Forventet udvikling

Selskabet forventer for regnskabsåret 2021 et resultat, som ligger over resultatet 2020.

På nuværende tidspunkt er det ledelsens forventning at Covid-19-udbruddet ikke vil have væsentlig påvirkning på driften i 2021.

Henset til den usikkerhed, der er ved udviklingen i Covid-19, er det dog vanskeligt at vurdere om dette reelt bliver tilfældet.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2020	2019
	<b>Bruttofortjeneste</b>	19.719.757	19.430.860
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-10.400.203	-5.231.520
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	9.319.554	14.199.340
3	Finansielle omkostninger	-3.943.911	-4.113.448
	<b>Resultat før skat</b>	5.375.643	10.085.892
4	Skat af årets resultat	-1.182.693	-2.218.764
	<b>Årets resultat</b>	4.192.950	7.867.128
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	4.192.950	7.867.128
		4.192.950	7.867.128



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2020	2019
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	331.993.031	331.128.906
		<u>331.993.031</u>	<u>331.128.906</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>331.993.031</u>	<u>331.128.906</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	387.977	0
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	402.056	387.977
	Andre tilgodehavender	62.092	75.667
		<u>852.125</u>	<u>463.644</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>8.671</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>860.796</u>	<u>463.644</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>332.853.827</u>	<u>331.592.550</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2020	2019
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
6	Aktiekapital	500.000	500.000
	Reserve for sikrings-transaktioner	-2.542.555	0
	Overført resultat	35.746.069	31.553.119
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>33.703.514</u>	<u>32.053.119</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	22.045.000	21.177.383
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>22.045.000</u>	<u>21.177.383</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	200.576.013	194.827.286
	Deposita	1.086.800	820.000
		<u>201.662.813</u>	<u>195.647.286</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	13.949.618	12.951.574
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	804.170	80.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	45.426.103	58.471.550
	Anden gæld	15.262.609	11.211.638
		<u>75.442.500</u>	<u>82.714.762</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>277.105.313</u>	<u>278.362.048</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>332.853.827</u>	<u>331.592.550</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Særlige poster
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 10 Sikkerhedsstillelser
- 11 Nærtstående parter

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Reserve for sikrings- transaktioner	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	0	0	0	0
Tilgang af egenkapital ved spaltning og salg af virksomhed m.v.	500.000	0	27.835.551	28.335.551
Overført via resultatdisponering	0	0	7.867.128	7.867.128
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	-5.319.949	-5.319.949
Skat af egenkapitaltransaktioner	0	0	1.170.389	1.170.389
<b>Egenkapital 1. januar 2020</b>	<b>500.000</b>	<b>0</b>	<b>31.553.119</b>	<b>32.053.119</b>
Skat af egenkapitaltransaktioner	0	717.131	0	717.131
Overført via resultatdisponering	0	0	4.192.950	4.192.950
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-3.259.686	0	-3.259.686
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>500.000</b>	<b>-2.542.555</b>	<b>35.746.069</b>	<b>33.703.514</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Davidson Ejendomme A/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2020 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Ændring i regnskabsmæssige skøn

Virksomhedens ledelse har foretaget ændringer i det regnskabsmæssige skøn vedrørende scrapværdien på ejendommene. Det er ledelsens opfattelse at de nye scrapværdier afspejler ejendommenes restværdi efter endt afskrivningshorisont. Ændringen har medført en merafskrivning på 1,3 mio. kr. før skat i 2020, hvilket har påvirket årets resultat før skat, balancesum og egenkapital negativt med dette beløb.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

#### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter præsenteres som særskilte regnskabsposter i balancen.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes som særskilte regnskabsposter i balancen og i reserven for sikringstransaktioner under egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejeindtægten vedrører.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

##### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	5-25 år
-----------	---------

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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

Grunde afskrives ikke.

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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 begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en gruppe af tilgodehavender er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealiseringsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

#### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Særlige poster

kr.	2020	2019
<b>Omkostninger</b>		
Nedskrivning på ejendomme	2.944.129	0
Merafskrivning ved ændring af scrapværdierne på ejendommene	1.311.000	0
	<u>4.255.129</u>	<u>0</u>
<b>Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet</b>		
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	4.255.129	0
<b>Resultat af særlige poster, netto</b>	<u>4.255.129</u>	<u>0</u>

#### 3 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	488.490	849.007
Andre finansielle omkostninger	3.455.421	3.264.441
	<u>3.943.911</u>	<u>4.113.448</u>

#### 4 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	315.076	782.411
Årets regulering af udskudt skat	867.617	1.436.353
	<u>1.182.693</u>	<u>2.218.764</u>

#### 5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2020	392.106.645
Tilgange	11.264.328
Kostpris 31. december 2020	<u>403.370.973</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	60.977.739
Nedskrivninger	2.944.129
Afskrivninger	7.456.074
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	<u>71.377.942</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<u>331.993.031</u>
Afskrives over	<u>5-25 år</u>

kr.	2020	2019
<b>6 Aktiekapital</b>		
Aktiekapitalen er fordelt således:		
A-aktier, 10.000 stk. a nom. 44,2478 kr.	442.478	442.478
B-aktier, 1.300 stk. a nom. 44,2478 kr.	57.522	57.522
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2020	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	214.525.631	13.949.618	200.576.013	147.490.347
Deposita	1.086.800	0	1.086.800	0
	<u>215.612.431</u>	<u>13.949.618</u>	<u>201.662.813</u>	<u>147.490.347</u>

#### 8 Afledte finansielle instrumenter

Selskabet afdækker renterisici ved hjælp af renteswaps, hvorved variable rentebetalinger omlægges til faste rentebetalinger.

Renteswapaftalen udløber pr. 29. december 2034 og markedsværdien er indregnet i balancen pr. 31. december 2020 under gældsforpligtelser med -14,4 mio.kr.

Reguleringen til dagsværdien af renteswappen fra primo til ultimo 2020 udgør efter skat 2,5 mio. kr. og er indregnet i "Reserve for sikringstransaktioner" på egenkapitalen.

Dagsværdien er opgjort på baggrund af dagsværdiniveau 2. Det vil sige på baggrund af markedets salgsværdier for tilsvarende kontrakter.

#### 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige danske selskaber i sambeskatningskredsen. Som sambeskattet selskab, der ikke er helejet, hæfter selskabet begrænset og subsidiært for danske selskabskatter og kildeskatter på udbytte og renter inden for sambeskatningskredsen.

I henhold til Selskabslovens §254, stk. 2, hæfter de selskaber, som indgår i spaltningen, solidarisk for de forpligtelser, der bestod på tidspunktet for spaltningsplanens offentliggørelse, dog højst med det beløb, svarende til den tilførte eller resterende nettoværdi i det enkelte selskab på dette tidspunkt. Spaltningen blev gennemført med virkning pr. 1. januar 2019.

#### 10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i ejendomme for nom. 278,7 mio. kr. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger udgør pr. 31. december 2020 332,0 mio. kr.

#### 11 Nærtstående parter

##### Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed	Hjemsted	Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab
Davidson Koncernen A/S	Vojens	www.CVR.dk (mindste koncern)
Davidson Holding I ApS	Vojens	www.CVR.dk (største koncern)



# Penneo

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

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

## Henrik Clausen

### Direktion

På vegne af: Davidsen Ejendomme AS

Serienummer: PID:9208-2002-2-353058595887

IP: 62.44.xxx.xxx

2021-05-07 16:20:45Z

NEM ID 

## Bo Michaelsen

### Direktion

På vegne af: Davidsen Ejendomme AS

Serienummer: PID:9208-2002-2-134761617896

IP: 212.97.xxx.xxx

2021-05-07 16:44:09Z

NEM ID 

## Carl Bladt Hansen

### Bestyrelse

På vegne af: Davidsen Ejendomme AS

Serienummer: PID:9208-2002-2-760561122073

IP: 213.32.xxx.xxx

2021-05-08 06:21:04Z

NEM ID 

## Poul Christian Davidsen

### Bestyrelse

På vegne af: Davidsen Ejendomme AS

Serienummer: PID:9208-2002-2-967886027217

IP: 87.54.xxx.xxx

2021-05-08 10:34:58Z

NEM ID 

## Christian Bruno Cordsen Nielsen

### Dirigent

På vegne af: Davidsen Ejendomme AS

Serienummer: PID:9208-2002-2-146946426837

IP: 185.5.xxx.xxx

2021-05-08 14:24:59Z

NEM ID 

## Christian Bruno Cordsen Nielsen

### Bestyrelse

På vegne af: Davidsen Ejendomme AS

Serienummer: PID:9208-2002-2-146946426837

IP: 185.5.xxx.xxx

2021-05-08 14:24:59Z

NEM ID 

## Hans Christian Davidsen

### Bestyrelse

På vegne af: Davidsen Ejendomme AS

Serienummer: PID:9208-2002-2-413438269252

IP: 93.127.xxx.xxx

2021-05-09 06:16:24Z

NEM ID 

## Karen Jørgensen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: PID:9208-2002-2-453890121600

IP: 37.128.xxx.xxx

2021-05-09 06:50:59Z

NEM ID 

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/validate>

# PENNEO

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

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

## Michael Anker

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:61412474

IP: 83.93.xxx.xxx

2021-05-09 08:37:18Z

NEM ID 

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 tidsstemplet 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](mailto: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/validate>