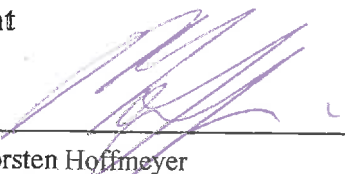


**Davista K/S**  
**CVR-nr. 27702171**  
**Lyngby Hovedgade 4**  
**2800 Kgs. Lyngby**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.03.2016

**Dirigent**

  
\_\_\_\_\_  
Navn: Torsten Hoffmeyer

## Indholdsfortegnelse

|                                     | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|-------------|
| Virksomhedsoplysninger              | 1           |
| Ledelsespåtegning                   | 2           |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3           |
| Ledelsesberetning                   | 5           |
| Anvendt regnskabspraksis            | 6           |
| Resultatopgørelse for 2015          | 9           |
| Balance pr. 31.12.2015              | 10          |
| Egenkapitalopgørelse for 2015       | 12          |
| Noter                               | 13          |

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Davista K/S  
Lyngby Hovedgade 4  
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 27702171

Hjemsted: Lyngby-Taarbæk

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Torsten Hoffmeyer, Formand  
Boris Nørgaard Kjeldsen  
Kenneth Bisgaard  
Niels Mazanti

### **Direktion**

Boris Nørgaard Kjeldsen, Administrerende direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Davista K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Kgs. Lyngby, den 30.03.2016

### Direktion

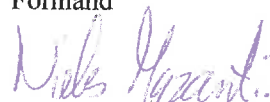
  
Boris Nørgaard Kjeldsen  
Administrerende Direktør

### Bestyrelse

  
Torsten Hoffmeyer  
Formand

  
Boris Nørgaard Kjeldsen

  
Kenneth Bisgaard

  
Niels Mazanti

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Davista K/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Davista K/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.


Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 30.03.2016

**Deloitte**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

  
Jacques Peronard  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

  
Stinus Andersen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling før værdireguleringer ligger på linje med det forventede og anses for at være tilfredsstillende.

### Afkastkrav

Ejendommen er i forbindelse med regnskabsafslutningen gennemgået og målt med henblik på kvalitativt at vurdere, om ejendommen ligger i markedskonformt med hensyn til afkastprocenten. Afkastkravet er fastholdt uændret på 5%.

En ændring på 0,25%-point i afkastkrav betyder mellem 6,9 mio.kr. – 7,1 mio.kr. i ændret værdiregulering.

Det kommende års primære driftsresultat før værdiregulering forventes at blive reduceret, idet 2 lejemål er opsagt med fraflytning i 2016. Grundet ejendommens attraktive beliggenhed, forventes der dog kun en kort tomgangsperiode i ejendommen.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## 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

### Nettoomsætning

Udlejning omfatter indtægter fra erhvervslejemål, som indregnes i takt med lejeperioderne.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration af selskabet.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld og amortisering af finansielle aktiver.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld og amortisering af finansielle forpligtelser.

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### 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.

### 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 dagsværdi. Ændringen i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser".

---

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

**Resultatopgørelse for 2015**

|   | <u>Note</u> | <u>2015</u><br>t.kr. | <u>2014</u><br>t.kr. |
|---|-------------|----------------------|----------------------|
| Nettoomsætning  |             | 16.714               | 16.660               |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme            |             | (4.104)              | 445                  |
| Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser        |             | 307                  | 110                  |
| Andre eksterne omkostninger                             |             | (382)                | (401)                |
| Ejendomsomkostninger                                    |             | <u>(1.365)</u>       | <u>(1.345)</u>       |
| <b>Driftsresultat</b>                                   |             | <b>11.170</b>        | <b>15.469</b>        |
| <br>  |             |                      |                      |
| Andre finansielle indtægter                             |             | 43                   | 44                   |
| Andre finansielle omkostninger                          |             | <u>(886)</u>         | <u>(1.044)</u>       |
| <b>Årets resultat</b>                                   |             | <b><u>10.327</u></b> | <b><u>14.469</u></b> |
| <br>  |             |                      |                      |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                  |             |                      |                      |
| Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen |             | 0                    | 15.000               |
| Overført resultat                                       |             | <u>10.327</u>        | <u>(531)</u>         |
|   |             | <b><u>10.327</u></b> | <b><u>14.469</u></b> |

**Balance pr. 31.12.2015**

|  | <u>Note</u> | <u>2015<br/>t.kr.</u> | <u>2014<br/>t.kr.</u> |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Investeringsjendomme                         |             | 279.638               | 283.743               |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | 1           | <u>279.638</u>        | <u>283.743</u>        |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |             | <u>279.638</u>        | <u>283.743</u>        |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |             | 28                    | 0                     |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |             | 4.728                 | 4.419                 |
| Andre tilgodehavender                        |             | 89                    | 184                   |
| Periodeafgrænsningsposter                    |             | 59                    | 0                     |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |             | <u>4.904</u>          | <u>4.603</u>          |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |             | <u>10.360</u>         | <u>13.371</u>         |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |             | <u>15.264</u>         | <u>17.974</u>         |
| <b>Aktiver</b>                               |             | <u>294.902</u>        | <u>301.717</u>        |

**Balance pr. 31.12.2015**

|  | <u>Note</u> | <u>2015<br/>t.kr.</u> | <u>2014<br/>t.kr.</u> |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Virksomhedskapital                                 | 2           | 54.425                | 54.425                |
| Overført overskud eller underskud                  |             | 134.570               | 124.243               |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret              |             | 0                     | 15.000                |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <u><b>188.995</b></u> | <u><b>193.668</b></u> |
| <br>   |             |                       |                       |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | 99.186                | 101.391               |
| Anden gæld   |             | <u>3.338</u>          | <u>3.282</u>          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 3           | <u><b>102.524</b></u> | <u><b>104.673</b></u> |
| <br>   |             |                       |                       |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 3           | 1.859                 | 1.795                 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |             | 331                   | 246                   |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |             | 0                     | 127                   |
| Anden gæld   |             | <u>1.193</u>          | <u>1.208</u>          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <u><b>3.383</b></u>   | <u><b>3.376</b></u>   |
| <br>   |             |                       |                       |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |             | <u><b>105.907</b></u> | <u><b>108.049</b></u> |
| <br>   |             |                       |                       |
| <b>Passiver</b>                                    |             | <u><b>294.902</b></u> | <u><b>301.717</b></u> |
| <br>   |             |                       |                       |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 4           |                       |                       |
| Nærtstående parter med bestemmende indflydelse     | 5           |                       |                       |

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

|                           | <b>Virksom-<br/>hedskapital<br/>t.kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud<br/>eller un-<br/>derskud<br/>t.kr.</b> | <b>Forslag til<br/>udbytte for<br/>regnskabs-<br/>året<br/>t.kr.</b> | <b>I alt<br/>t.kr.</b> |
|---------------------------|---|--|--|------------------------|
| Egenkapital primo         | 54.425                                    | 124.243  | 15.000   | 193.668                |
| Udbetalt ordinært udbytte | 0   | 0  | (15.000)   | (15.000)               |
| Årets resultat            | 0   | 10.327   | 0  | 10.327                 |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>54.425</b>                             | <b>134.570</b>   | <b>0</b>   | <b>188.995</b>         |

## Noter

|                                     | <b>Investe-<br/>ringsejen-<br/>domme<br/>t.kr.</b> |
|-------------------------------------|--|
| <b>1. Materielle anlægsaktiver</b>  |  |
| Kostpris primo                      | 176.499  |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>176.499</b>                                     |
| Dagsværdireguleringer primo         | 107.243  |
| Årets dagsværdireguleringer         | (4.104)  |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b> | <b>103.139</b>                                     |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>279.638</b>                                     |

Investeringsejendommens værdi fastsættes til dagsværdi på baggrund af en "discounted cash flow" værdiansættelsesmodel. Dagsværdien beregnes på baggrund af den tilbagediskonterede værdi af pengestrømme i en 10 års budgetperiode samt den tilbagediskonterede værdi af terminalværdien i år 11.

Ved værdiansættelsen er anvendt et afkastkrav på 5,00% (5,00% i 2014).

|                              | <u>Antal</u> | <u>Pålydende<br/>værdi<br/>kr.</u> | <u>Nominel<br/>værdi<br/>t.kr.</u> |
|------------------------------|--------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>2. Virksomhedskapital</b> |              |                                    |                                    |
| Kommanditanparter            | 1.000        | 5.425,00                           | 54.425                             |
|                              | <b>1.000</b> |                                    | <b>54.425</b>                      |

Kommanditisternes resthæftelse udgør 45.575 t.kr.

Stamkapitalen udgør 100.000 t.kr.

|   | <u>Forfald in-<br/>den 12 må-<br/>neder<br/>2014<br/>t.kr.</u> | <u>Forfald in-<br/>den 12 må-<br/>neder<br/>2015<br/>t.kr.</u> | <u>Forfald efter<br/>12 måneder<br/>2015<br/>t.kr.</u> | <u>Restgæld<br/>efter 5 år<br/>2015<br/>t.kr.</u> |
|---|--|--|--|---|
| <b>3. Langfristede gældsfor-<br/>pligtelser</b> |  |  |  |   |
| Gæld til realkreditinstitutter                  | 1.795  | 1.859  | 99.186   | 89.316  |
| Anden gæld                                      | 0  | 0  | 3.338  | 0   |
|   | <b>1.795</b>   | <b>1.859</b>   | <b>102.524</b>   | <b>89.316</b>                                     |

## Noter

### **4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen med en regnskabsmæssig værdi på 280 mio kr.

### **5. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse**

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse – C.L. Davids Fond og Samling ejer 51% af kapitalen i Davista K/S.