

List of Signatures

Page 1/1

 **2. Årsrapport DAVISTA KS 010123-311223 240201.pdf**

Name	Method	Signed at
Niels-Peter Edvardsen	MitID	2024-02-19 13:38 GMT+01
Tim Kjær-Hansen	MitID	2024-02-19 11:47 GMT+01
Torsten Hoffmeyer	MitID	2024-02-19 11:31 GMT+01
Mogens Michael Henriksen	MitID	2024-02-19 11:23 GMT+01
Henriette Berg-Deleuran	MitID	2024-02-19 10:45 GMT+01
Søren René Kristiansen	MitID	2024-02-19 15:19 GMT+01
Søren Skov	MitID	2024-02-19 14:52 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: AA17F04166BA41F4AC263BF6EAC499DE

DAVISTA K/S

C/O Dades A/S
Lyngby Hovedgade 4,
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr. 27702171

Årsrapport for 2023

20. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 1. februar 2024

Henriette Berg-Deleuran
Dirigent



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
AA17F04166BA41F4AC263BF6EAC499DE

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14



DAVISTA K/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	DAVISTA K/S C/O Dades A/S Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kgs. Lyngby CVR-nr.: 27702171 Stiftelsesdato: 12. marts 2004 Hjemsted: Lyngby-Taarbæk Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023
Bestyrelse	Torsten Hoffmeyer Søren René Kristiansen Niels-Peter Edvardsen Søren Skov
Direktion	Niels-Peter Edvardsen
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S CVR-nr.: 33963556



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
AA17F04166BA41F4AC263BF6EAC499DE

DAVISTA K/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for DAVISTA K/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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 1. februar 2024

Direktion

Niels-Peter Edvardsen
Direktør

Bestyrelse

Torsten Hoffmeyer
Formand

Søren René Kristiansen
Medlem

Niels-Peter Edvardsen
Medlem

Søren Skov
Medlem



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i DAVISTA K/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DAVISTA K/S for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 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 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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * 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 1. februar 2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Tim Kjær-Hansen
Statsautoriseret revisor
mne23295

Mogens Michael Henriksen
Statsautoriseret revisor
mne23309



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

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

Pr. 31. december 2023 har selskabet valgt at få vurderet afkastprocenten på selskabets ejendom. Vurderingen foretages af Colliers International Danmark A/S, som foretager vurderingen i overensstemmelse med RICS Valuation Professional Standards, RICS Practice Statements, og som er godkendt af The International Valuation Standards Council (IVSC) og TEGoVA.

Den eksterne valuar havde vurderet, at afkastet skulle stige til 4,16%. Ledelsens egen vurdering lægger sig op ad den eksterne valuar vurdering for 2023.

Der er herudover ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på tkr. 7.593, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på tkr. 429.309, og en egenkapital på tkr. 174.232.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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



Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for DAVISTA K/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

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.

Andre eksterne omkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdireguleringer omfatter årets regulering af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke registreret som et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke afsættes skat i årsrapporten. Skatten afregnes gennem selskabets ejerkreds.



Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme 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, inklusiv 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 reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Investerings ejendommen er værdiansat på baggrund af en valuarvurdering fra en uafhængig erhvervsmægler.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter bankindeståender.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Forskellen mellem provenuet ved låneoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



Resultatopgørelse

	Note	2023 tkr.	2022 tkr.
Nettoomsætning		18.772	16.394
Ejendomsomkostninger		-1.804	-1.935
Andre eksterne omkostninger		-550	-693
Bruttoresultat		16.418	13.766
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-2.604	13.154
Driftsresultat		13.814	26.920
Andre finansielle indtægter		160	0
Finansielle omkostninger		-6.381	-3.509
Årets resultat		7.593	23.411
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		8.000	7.000
Overført resultat		-407	16.411
Resultatdisponering		7.593	23.411



Balance 31. december 2023

	Note	2023 tkr.	2022 tkr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	417.196	419.704
Materielle anlægsaktiver		417.196	419.704
Anlægsaktiver			
		417.196	419.704
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		14	107
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	304
Andre tilgodehavender		131	0
Periodeafgrænsningsposter		0	36
Tilgodehavender		145	447
Likvide beholdninger		11.968	12.492
Omsætningsaktiver		12.113	12.939
Aktiver		429.309	432.643



Balance 31. december 2023

	Note	2023 tkr.	2022 tkr.
Passiver			
Virksomhedskapital		54.425	54.425
Overført resultat		111.807	112.214
Udbytte for regnskabsåret		8.000	7.000
Egenkapital		174.232	173.639
Gæld til kreditinstitutter		245.085	248.608
Anden gæld		3.611	4.612
Langfristede gældsforpligtelser	2	248.696	253.220
Gæld til kreditinstitutter		3.700	3.594
Gæld til tilknyttede virksomheder		255	0
Anden gæld		2.426	2.190
Kortfristede gældsforpligtelser		6.381	5.784
Gældsforpligtelser		255.077	259.004
Passiver		429.309	432.643
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	3		
Nærtstående parter	4		



Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	54.425	112.214	7.000	173.639
Betalt udbytte	0	0	-7.000	-7.000
Årets resultat	0	-407	8.000	7.593
Egenkapital 31. december 2023	54.425	111.807	8.000	174.232

Kommanditanparterne består af 1.000 anparter a 1.000 tkr.

Kommanditisternes resthæftelse udgør 45.575 tkr.

Stamkapitalen udgør 100.000 tkr.

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.



Noter

	2023 tkr.	2022 tkr.
1. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	192.606	191.151
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	96	1.455
Kostpris ultimo	192.702	192.606
Dagsværdireguleringer primo	227.098	213.944
Årets reguleringer	-2.604	13.154
Dagsværdireguleringer ultimo	224.494	227.098
Regnskabsmæssig værdi ultimo	417.196	419.704

Selskabets investeringsejendomme består af en erhvervsjendom på 10.612 m² beliggende i København K. Investeringsejendommen er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen. Til støtte for selskabets vurdering af dagsværdien er der for 2023 indhentet en desktop vurdering fra en anerkendt valuar. Ledelsen har valgt at få vurderet afkastprocenten på selskabets ejendom af ekstern valuar. 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 primo år 11. Der er i modellen forudsat en uændret pristalsregulering af indtægter og omkostninger på 2,00% i år 1-10, mens terminalåret og inflation er pristalsreguleret med 2%.

Ved værdiansættelsen er anvendt et afkastkrav på 4,16% (4,00% i 2022). En ændring på +/- 0,25%-point i afkastkravet betyder ca. -24/+27 mio.kr. i ændret markedsværdi.

Herudover er der anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- Der er i terminalåret forudsat, at tomgang, lejerabatter, omkostninger til vedligeholdelse mv. svarer til et gennemsnit af de 10 foregående år.

2. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald inden 1 år tkr.	Forfald mellem 2-5 år tkr.	Forfald efter 5 år tkr.
Gæld til kreditinstitutter	3.700	14.884	230.201
Anden gæld	1.100	0	3.611
	4.800	14.884	233.812

3. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen med en regnskabsmæssig værdi på 417 mio.kr.

4. Nærtstående parter

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

