

DAVISTA K/S

Lyngby Hovedgade 4,

2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr. 27702171

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 09-03-2021

Kenneth Bisgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

DAVISTA K/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 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. 31-12-2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 09-03-2021

Direktion

Boris Nørgaard Kjeldsen
Adm. direktør

Bestyrelse

Torsten Hoffmeyer
Formand

Boris Nørgaard Kjeldsen
Medlem

Kenneth Bisgaard
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 01-01-2020 - 31-12-2020, 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. 31-12-2020, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 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". 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. 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. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * 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.
- * 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 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.

København, den 09-03-2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Allan Pedersen
Statsautoriseret revisor
mne14952

Mogens Michael Henriksen
Statsautoriseret revisor
mne23309

DAVISTA K/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	DAVISTA K/S Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kgs. Lyngby
CVR-nr.	27702171
Stiftelsesdato	12-03-2004
Hjemsted	Lyngby-Tårnbæk
Regnskabsår	01-01-2020 - 31-12-2020
Bestyrelse	Torsten Hoffmeyer, formand Boris Nørgaard Kjeldsen Kenneth Bisgaard Søren Skov
Direktion	Boris Nørgaard Kjeldsen
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S CVR-nr. 33963556

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 i markedskonformt med hensyn til afkastprocenten.

En ændring på +/- 0,25%-point i afkastkrav betyder ca. +21/-24 mio.kr. i ændret markedsværdi.

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2020 - 31-12-2020 udviser et resultat på tkr. 12.484, og selskabets balance pr. 31-12-2020 udviser en balancesum på tkr. 391.737, og en egenkapital på tkr. 295.818.

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 2020 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.

Anvendt regnskabspraksis

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, 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.

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 kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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	2020 tkr.	2019 tkr.
Nettoomsætning		15.483	15.789
Ejendomsomkostninger		-1.529	-2.530
Andre eksterne omkostninger		-446	-755
Bruttoresultat		13.508	12.504
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-434	26.056
Driftsresultat		13.074	38.560
Andre finansielle indtægter		11	8
Finansielle omkostninger		-601	-715
Resultat før skat		12.484	37.853
Årets resultat		12.484	37.853
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		7.000	10.000
Overført resultat		5.484	27.853
Resultatdisponering		12.484	37.853

Balance 31. december 2020

	Note	2020 tkr.	2019 tkr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	384.412	380.508
Materielle anlægsaktiver		384.412	380.508
Anlægsaktiver		384.412	380.508
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		147	0
Andre tilgodehavender		1.597	1.204
Periodeafgrænsningsposter		34	0
Tilgodehavender		1.778	1.204
Likvide beholdninger		5.547	13.261
Omsætningsaktiver		7.325	14.465
Aktiver		391.737	394.973

Balance 31. december 2020

	Note	2020 tkr.	2019 tkr.
Passiver			
Virksomhedskapital	2	54.425	54.425
Overført resultat		234.393	228.909
Udbytte for regnskabsåret		7.000	10.000
Egenkapital		295.818	293.334
Gæld til kreditinstitutter		84.438	88.545
Anden gæld		3.676	4.369
Langfristede gældsforpligtelser	3	88.114	92.914
Gæld til kreditinstitutter		4.231	4.024
Leverandører af varer og tjenesteydelser		173	47
Anden gæld		3.221	4.654
Deposita		180	0
Kortfristede gældsforpligtelser		7.805	8.725
Gældsforpligtelser		95.919	101.639
Passiver		391.737	394.973
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		
Nærtstående parter	5		

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 01-01-2020	54.425	228.909	10.000	293.334
Betalt udbytte	0	0	-10.000	-10.000
Årets resultat	0	5.484	7.000	12.484
Egenkapital 31-12-2020	54.425	234.393	7.000	295.818

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2020 tkr.	2019 tkr.
1. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	186.840	186.553
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	4.339	287
Kostpris ultimo	191.179	186.840
Opskrivninger primo	193.668	167.612
Årets opskrivninger	0	26.056
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-434	0
Opskrivninger ultimo	193.234	193.668
Regnskabsmæssig værdi ultimo	384.413	380.508

Selskabets investeringsejendomme består af 1 erhvervsejendom på 10.612 m² beliggende i København K. Investeringsejendommen er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen.

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 pristalsregulering af indtægter og omkostninger på 1,50% i år 1-10 mens terminalåret og inflation er pristalsreguleret med 1%.

Ved værdiansættelsen er anvendt et afkastkrav på 4,25% (4,25% i 2019). En ændring på +/- 0,25%-point i afkastkravet betyder ca. +21/-24 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.
- Det er forudsat, at tomgangen for det kommende år er 9% og herefter 0,5%.

2. Virksomhedskapital

Saldo primo	54.425	54.425
Saldo ultimo	54.425	54.425

Kommanditanparterne består af 1.000 anparter a 1.000 t.kr.

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Kommanditisternes resthæftelse udgør 45.575 t.kr.
Stamkapitalen udgør 100.000 t.kr.

Noter**3. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år tkr.	Forfald indenfor 1 år tkr.	Forfald efter 5 år tkr.
Gæld til kreditinstitutter	84.438	4.231	64.075
Anden gæld	3.676	180	3.676
	88.114	4.411	67.751

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen med en regnskabsmæssig værdi på 381 mio.kr.

5. Nærtstående parter

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

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.”

Kenneth Bisgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-106136771999

IP: 87.59.xxx.xxx

2021-03-17 12:48:32Z

NEM ID 

Kenneth Bisgaard

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-106136771999

IP: 87.59.xxx.xxx

2021-03-17 12:48:32Z

NEM ID 

Allan Pedersen

Revisor

Serienummer: CVR:33963556-RID:78466835

IP: 83.151.xxx.xxx

2021-03-17 13:12:59Z

NEM ID 

Søren Skov

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-420061794884

IP: 85.235.xxx.xxx

2021-03-17 15:15:24Z

NEM ID 

Torsten Hoffmeyer

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-033232189223

IP: 2.108.xxx.xxx

2021-03-17 16:13:47Z

NEM ID 

Mogens Henriksen

Revisor

Serienummer: CVR:33963556-RID:41226289

IP: 2.108.xxx.xxx

2021-03-17 16:41:52Z

NEM ID 

Boris Nørgaard Kjeldsen

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-967580746544

IP: 87.59.xxx.xxx

2021-04-06 17:02:28Z

NEM ID 

Boris Nørgaard Kjeldsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-967580746544

IP: 87.59.xxx.xxx

2021-04-06 17:02:28Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 00E7E-PP8AQ-0613H-JVJX0-LQ5E8-CLIXL

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>