

DAVISTA K/S

Lyngby Hovedgade 4,

2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr. 27702171

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 10-03-2020



Torsten Hoffmeyer
Dirigent

DAVISTA K/S

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 01-01-2019 - 31-12-2019 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. 31-12-2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 10. marts 2020

Direktion




Boris Nørgaard Kjeldsen
Adm. direktør

Bestyrelse



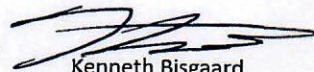
Torsten Hoffmeyer
Formand



Niels Mazanti
Medlem



Boris Nørgaard Kjeldsen
Medlem



Kenneth Bisgaard
Medlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i DAVISTA K/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DAVISTA K/S for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019, 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. 31-12-2019, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 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 regnskabsbrugerne 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 10. marts 2020

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
Hjemsted	Lyngby-Tårnbæk
Regnskabsår	01-01-2019 - 31-12-2019
Bestyrelse	Torsten Hoffmeyer, formand Boris Nørgaard Kjeldsen Kenneth Bisgaard Niels Mazanti
Direktion	Boris Nørgaard Kjeldsen
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S CVR-nr. 33963556

DAVISTA K/S

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 01-01-2019 - 31-12-2019 udviser et resultat på tkr. 37.853, og selskabets balance pr. 31-12-2019 udviser en balancesum på tkr. 394.973, og en egenkapital på tkr. 293.334.

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 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter 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 tilbageførslers 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

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke registreret som et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke afsættes skat i årsrapporten.

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 bge løb, 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.

DAVISTA K/S

Resultatopgørelse

	Note	2019 tkr.	2018 tkr.
Nettoomsætning		15.789	14.886
Ejendomsomkostninger		-2.530	-1.215
Andre eksterne omkostninger		-755	-632
Bruttofortjeneste		12.504	13.039
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		26.056	-8.050
Driftsresultat		38.560	4.989
Andre finansielle indtægter		8	4
Finansielle omkostninger		-715	-879
Resultat før skat		37.853	4.114
Årets resultat		37.853	4.114
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		10.000	28.000
Overført resultat		27.853	-23.886
Resultatdisponering		37.853	4.114

DAVISTA K/S

Balance 31. december 2019

	Note	2019 tkr.	2018 tkr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	<u>380.508</u>	<u>354.165</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>380.508</u>	<u>354.165</u>
Anlægsaktiver		<u>380.508</u>	<u>354.165</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.038	714
Andre tilgodehavender		<u>166</u>	<u>349</u>
Tilgodehavender		<u>1.204</u>	<u>1.063</u>
Likvide beholdninger		<u>13.261</u>	<u>31.840</u>
Omsætningsaktiver		<u>14.465</u>	<u>32.903</u>
Aktiver		<u>394.973</u>	<u>387.068</u>

DAVISTA K/S

Balance 31. december 2019

	Note	2019 tkr.	2018 tkr.
Passiver			
Virksomhedskapital	2	54.425	54.425
Overført resultat		228.909	201.056
Udbytte for regnskabsåret		10.000	28.000
Egenkapital		293.334	283.481
Gæld til kreditinstitutter		88.545	92.601
Anden gæld		4.369	3.816
Langfristede gældsforpligtelser	3	92.914	96.417
Gæld til kreditinstitutter		4.024	2.852
Leverandører af varer og tjenesteydelser		47	143
Anden gæld		4.654	4.175
Kortfristede gældsforpligtelser		8.725	7.170
Gældsforpligtelser		101.639	103.587
Passiver		394.973	387.068
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		
Nærtstående parter	5		

DAVISTA K/S

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 01-01-2019	54.425	201.056	28.000	283.481
Betalt udbytte			-28.000	-28.000
Årets resultat		27.853	10.000	37.853
Egenkapital 31-12-2019	54.425	228.909	10.000	293.334

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

1. Investeringsejendomme

	2019	2018
	tkr.	tkr.
Kostpris primo	186.553	186.341
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	287	212
Kostpris ultimo	186.840	186.553
Opskrivninger primo	167.612	175.662
Årets opskrivninger	26.056	-8.050
Opskrivninger ultimo	193.668	167.612
Regnskabsmæssig værdi ultimo	380.508	354.165

Selskabets investeringsejendomme består af 1 erhvervsjendom 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% (4,5% i 2018). 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 den fremtidige tomgang er 0,5%.

2. Virksomhedskapital

	2019	2018
	tkr.	tkr.
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	88.545	4.024	69.174
Anden gæld	4.369		4.369
	<u>92.914</u>	<u>4.024</u>	<u>73.543</u>

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.