

List of Signatures

Page 1/1



2. Årsrapport DAVISTA KS 010122-311222 230321.pdf

Name	Method	Signed at
Niels-Peter Edvardsen	MitID	2023-03-22 13:25 GMT+01
Mogens Michael Henriksen	NEMID	2023-03-21 20:24 GMT+01
Tim Kjær-Hansen	MitID	2023-03-21 12:49 GMT+01
Søren Skov	MitID	2023-03-21 12:45 GMT+01
Torsten Hoffmeyer	MitID	2023-03-21 12:33 GMT+01
Søren René Kristiansen	NEMID	2023-03-22 14:16 GMT+01



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

External reference: 0BABDD170848443F919EB5868D49D1FF

DAVISTA K/S

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

CVR-nr. 27702171

Årsrapport for 2022

19. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 21-03-2023

Niels-Peter Edvardsen
Dirigent



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

Document ID:
0BABDD170848443F919EB5868D49D1FF

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

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 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. 31-12-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 21-03-2023

Direktion

Niels-Peter Edvardsen
Direktør

Bestyrelse

Torsten Hoffmeyer
Formand

Søren René Kristiansen
Medlem

Niels-Peter Edvardsen
Medlem

Søren Skov
Medlem



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

Document ID:
0BABDD170848443F919EB5868D49D1FF

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i DAVISTA K/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DAVISTA K/S for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022, 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. 31-12-2022, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 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. 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 21-03-2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Tim Kjær-Hansen
Statsautoriseret revisor
mne23295

Mogens Michael Henriksen
Statsautoriseret revisor
mne23309



DAVISTA K/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	DAVISTA K/S C/O Dades A/S Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kgs. Lyngby CVR-nr.: 27702171 Stiftelsesdato: 12-03-2004 Hjemsted: Lyngby-Tårnbæk Regnskabsår: 01-01-2022 - 31-12-2022
Bestyrelse	Torsten Hoffmeyer Søren René Kristiansen Niels-Peter Edvardsen Søren Skov
Direktion	Niels-Peter Edvardsen, Direktør
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:
0BABDD170848443F919EB5868D49D1FF

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.

Pr. 31.12.22 har selskabet valgt at få en værdivurdering af Colliers International Danmark A/S som har udarbejdet en valuar vurdering som er i overensstemmelse med RICS Valuation Professional Standards, RICS Practice Statements og som er godkendt af The International Valuation Standards Council (IVSC) og TEGoVA.

Der er herudover ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 udviser et resultat på kr. 23.411, og selskabets balance pr. 31-12-2022 udviser en balancesum på kr. 432.643, og en egenkapital på kr. 173.639.

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 2022 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 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	2022 tkr.	2021 tkr.
Nettoomsætning		16.394	14.765
Ejendomsomkostninger		-1.935	-2.884
Andre eksterne omkostninger		-693	-557
Bruttoresultat		13.766	11.324
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		13.154	20.710
Driftsresultat		26.920	32.034
Andre finansielle indtægter		0	144
Finansielle omkostninger		-3.509	-657
Resultat før skat		23.411	31.521
Årets resultat		23.411	31.521
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		7.000	170.000
Overført resultat		16.411	-138.479
Resultatdisponering		23.411	31.521



Balance 31. december 2022

	Note	2022 tkr.	2021 tkr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	419.704	405.095
Materielle anlægsaktiver		419.704	405.095
Anlægsaktiver			
		419.704	405.095
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		107	3
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		304	0
Andre tilgodehavender		0	52
Periodeafgrænsningsposter		36	0
Tilgodehavender		447	55
Likvide beholdninger		12.492	6.091
Omsætningsaktiver		12.939	6.146
Aktiver		432.643	411.241



Balance 31. december 2022

	Note	2022 tkr.	2021 tkr.
Passiver			
Virksomhedskapital		54.425	54.425
Overført resultat		112.214	95.914
Udbytte for regnskabsåret		7.000	170.000
Egenkapital		173.639	320.339
Gæld til kreditinstitutter		248.608	82.644
Anden gæld		4.612	4.111
Langfristede gældsforpligtelser	2	253.220	86.755
Gæld til kreditinstitutter		3.594	2.966
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	7
Anden gæld		2.190	1.174
Kortfristede gældsforpligtelser		5.784	4.147
Gældsforpligtelser		259.004	90.902
Passiver		432.643	411.241
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	3		
Nærtstående parter	4		



Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 01-01-2022	54.425	95.914	170.000	320.339
Betalt udbytte	0	0	-170.000	-170.000
Årets resultat	0	16.411	7.000	23.411
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-111	0	-111
Egenkapital 31-12-2022	54.425	112.214	7.000	173.639

Kommanditanparterne består af 1.000 anparter a 1.000 t.kr.

Kommanditisternes resthæftelse udgør 45.575 t.kr.

Stamkapitalen udgør 100.000 t.kr.

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.



Noter

	2022 tkr.	2021 tkr.
1. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	191.151	191.179
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	1.455	0
Afgang i årets løb	0	-28
Kostpris ultimo	192.606	191.151
Dagsværdireguleringer primo	213.944	193.234
Årets reguleringer	13.154	20.710
Dagsværdireguleringer ultimo	227.098	213.944
Regnskabsmæssig værdi ultimo	419.704	405.095

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. Til støtte for selskabets vurdering af dagsværdien er der for 2022 indhentet en desktop vurdering fra en anerkendt 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 4,00% (4,00% i 2021). En ændring på +/- 0,25%-point i afkastkravet betyder ca. -25/+28 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 4,31% (3,63% i 2021) og herefter 2,00% (0,5% i 2021).

2. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år tkr.	Forfald indenfor 1 år tkr.	Forfald efter 5 år tkr.
Gæld til kreditinstitutter	248.608	3.594	236.702
Anden gæld	4.612	0	4.612
	253.220	3.594	241.314

3. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen med en regnskabsmæssig værdi på 456 mio.kr.

4. Nærtstående parter

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

