



Symbion

# ÅRSRAPPORT

2017

Symbion A/S  
Fruebjergvej 3, 2100 København Ø  
32. regnskabsår  
CVR-nr.: 10 36 97 03

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 24. maj 2018

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	17
Balance	18
Pengestrømsopgørelse	20
Noter	21

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Symbion A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 24. maj 2018

### Direktion

Peter Stilund Torstensen  
Adm. Direktør

### Bestyrelse

Jørgen Bardenfleth  
Formand

Jon Bille

Jesper Olesen

Peter Buhl

Allan Chico Sandbeck

Astrid Haug

Per Holten-Andersen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til aktionærerne i Symbion A/S**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Symbion A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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 24. maj 2018

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

**Brian Rasmussen**  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 30153

**Anders Holmgaard Christiansen**  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 34111

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Symbion A/S Fruebjergvej 3 2100 København Ø  Telefon: 39179999 Telefax: 39179900 Hjemmeside: <a href="http://www.symbion.dk">www.symbion.dk</a>  CVR-nr.: 10 36 97 03 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jørgen Bardenfleth, Formand Jon Bille Jesper Olesen Peter Buhl Allan Chico Sandbeck Astrid Haug Per Holten-Andersen
<b>Direktion</b>	Peter Stilund Torstensen, Adm. Direktør
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
<b>Associerede virksomheder</b>	COBIS A/S, København COBIS Management ApS, København COBIS Ejendom K/S, København

## Hovedtal og nøgletal

---

	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.
<b>Resultatopgørelse:</b>					
Nettoomsætning	54.539	53.292	55.619	56.112	58.355
Resultat af ordinær primær drift	2.388	8.144	9.018	7.592	10.601
Finansielle poster, netto	-10.250	-9.269	-9.643	-7.656	-9.124
Årets resultat	-7.027	-1.419	-510	-42	2.457
<b>Balance:</b>					
Balancesum	341.435	337.878	332.349	331.359	340.760
Egenkapital	126.258	120.207	118.300	112.061	130.277
Heraf aktiekapital	94.963	94.963	94.963	94.963	94.963
<b>Pengestrømme:</b>					
Investeringsaktivitet	-11.327	-7.109	-980	-392	-19.802
Heraf investeringer i materielle anlægsaktiver	-7.265	-4.560	-980	-3.500	-3.500
<b>Medarbejdere:</b>					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	26	22	20	23	26
<b>Nøgletal i %:</b>					
Overskudsgrad (EBIT-margin)	4,4	15,3	16,2	13,5	18,2
Soliditetsgrad	37,0	35,6	35,6	33,8	38,2
Egenkapitalforrentning	-5,7	-1,2	-0,4	-0,0	2,0
Afkastgrad	2,3	2,7	2,7	2,3	3,1

Beregningen af hoved- og nøgletal følger Finansforeningens anbefalinger.



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af erhvervsejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I 2017 budgetterede Symbion før indregningen af ejerandelen i COBIS med et negativt resultat på ca. 6 mio. kr. Årsagen til, at man fra årets start regnede med, at 2017 ville give et underskud var at Symbion i første kvartal overtog ca. 5.000 m<sup>2</sup> på Københavns Universitet med henblik på at leje disse lokaler ud til opstartsvirksomheder og mindre virksomheder. Samtidig lukkede Symbion den eksisterende aktivitet på det såkaldte Orbit ned. Men med åbningen af ca. 5.000 m<sup>2</sup> uden underskrevne lejekontrakter fra start, var det forventningen, at det ville tage noget tid at fylde den nye lokalitet – Univate – op.

Symbions resultat for 2017 blev et minus på 4.944 t.kr. før skat, før indregningen af Symbions ejerandel i COBIS. Det er et resultat, som er 1.082 t.kr. bedre end budgetteret. Til dette resultat skal så lægges Symbions andel af COBIS. COBIS kom desværre ud af 2017 med et samlet negativt resultat på 5.836 t.kr. Symbions andel heraf er 50 pct., hvorfor COBIS påvirker Symbions regnskab negativt med 2.918 t.kr., så det samlede resultat på Symbion som helhed bliver et minus på 7.862 t.kr. før skat.

Frem til 2017 har Symbion oplevet en stigende omsætning med en tilsvarende resultatnedgang til følge. Igennem 2017 har det været muligt at forøge omsætningen sammenlignet med tidligere år. Denne er samlet vokset med 1.247 t.kr. fra 2016 til 2017. Dette skyldes primært to ting. For det første har overtagelsen af Univate på KU's campus betydet en vækst i antallet af kvadratmeter, som Symbion kan tilbyde startups og for det andet har Symbion gennem 2017 oplevet en stigende udlejningsprocent på alle lokaliteter.

Ser man på de enkelte lokaliteter, så er det lykkedes at øge udlejningen af den nye lokalitet på Univate fra 0 pct. til fuldt udlejet hen over 2017, så det sidst i 2017 var nødvendigt at etablere venteliste for nye lejere. På Symbion på Fruebjergvej har der også været en positiv udvikling i udlejningen, hvor udlejningsprocenten i starten af 2017 var på 82 pct. mens den ved indgangen til 2018 lå på 89 pct. På Creators Floor er det også gennem 2017 lykkedes at opnå fuld udlejning.

COBIS, som Symbion ejer sammen med SCION DTU har gennem mange år haft vanskeligt ved at opnå en tilfredsstillende udlejningsprocent, og denne har set over hele 2017 ligger omkring 65%. Mod slutningen af året kom der dog positive tegn, idet bl.a. Novo Nordisk Fonden underskrev en større lejekontrakt, ligesom det lykkedes at flytte 30 nye mindre virksomheder ind. Effekterne heraf er dog ikke slået igennem i 2017, og vil først vise sig fra 2018 og frem, hvorfor COBIS ikke har bidraget positivt til Symbions samlede resultat i 2017.

Især indfasningen af Univate har været hurtigere og mere positiv end antaget i starten af 2017. Imidlertid har den første del af 2017 med en relativ beskedne udlejning på Univate, som først formelt åbnede med udgangen af 1. kvartal 2017 samt en relativ svag udlejning på Symbion Fruebjergvej betydet, at resultatet er negativt påvirket af denne start. Hertil kommer, at overtagelsen af Univate har medført en række investeringer i indretning og den nødvendige infrastruktur.

## Ledelsesberetning

---

Den stigende efterspørgsel efter Symbions samlede faciliteter har kunnet ses på antallet af nye lejere, som har fået deres gang på Symbions faciliteter. Med udgangen af 2016 havde Symbion ca. 320 lejere. Dette tal er hen over 2017 steget, så der med udgangen af 2017 var i alt 490 lejere incl. COBIS. Det gør Symbion til Danmarks største startup miljø målt på antallet af lejere.

Lejerne fordeler sig med ca. 260 på Symbion på Fruebjergvej, 120 på Univate på Amager, 15 på Creators Floor på Frederiksberg og de sidste lidt over 100 lejere på COBIS. Udviklingen i antallet af lejere er også et tegn på, at Symbion samlet i stigende omfang henvender sig til kernemålgruppen af mindre virksomheder og nystartede virksomheder, som er på jagt efter et co-working space, hvor de på den ene side kan fokusere på deres forretning og på den anden får adgang til en række netværk, faglige arrangementer mv., som kan give inspiration til udviklingen af deres forretning.

Også i 2017 har der været fokus på at tilbyde lejerne adgang til såvel netværk som faglige arrangementer, da efterspørgslen efter disse services er stigende, og har ganske stor betydning for, om en virksomhed vælger at leje sig ind på en Symbion lokaliteter eller ej. Derfor har der hen over året været mere end 100 arrangementer, som kan deles i tre kategorier. For det første en række sociale arrangementer, som skal bidrage til de uformelle møder mellem lejerne, og som spiller en stor rolle i at skabe en oplevelse af at være en del af noget større og begynde at knytte bånd til andre lejere.

For det andet en række større faglige arrangementer, som primært har til formål at give inspiration i relation til konkrete emner, som har betydning for udviklingen af opstartsvirksomheder og mindre virksomheder.

Og for det tredje en række såkaldte meet-ups, som er mindre men mere specifikke events, som sætter fokus på udvalgte og detaljerede emner, som primært henvender sig til udvalgte virksomheder, som præcist står overfor sådanne udfordringer og muligheder inden for det konkrete faglige emne.

### Ændringer i bestyrelsen

Ved generalforsamlingen i 2017 udtrådte Jørgen Honoré og Søren Hougaard af bestyrelsen efter i mange år at have deltaget i bestyrelsen og bidraget til Symbions løbende udvikling. Jørgen Honoré blev erstattet af Jesper Olesen, der er universitetsdirektør på Københavns Universitet. Søren Hougaard blev erstattet af Astrid Haug, der har sin egen virksomhed, som bl.a. hjælper andre virksomheder med deres digitale omstilling.

### Forventninger til 2018

I 2018 budgetterer Symbion excl. COBIS med et overskud på ca. 2 mio. kr. Det er en forbedring på ca. 8 mio. kr. sammenlignet med budgettet for 2017. Denne forbedring skyldes primært, at Symbion samlet set starter 2018 med en betydelig bedre udlejning, end tilfældet var ved indgangen til 2017, og forventer at denne positive tendens holder hele året igennem.

På Univate forventer Symbion en udlejning, som hele året ligger på den anden side af 90 pct. Symbion oplever således stor efterspørgsel på Univate, som har en attraktiv beliggenhed tæt på Metro og ikke mindst Københavns Universitet, som betyder, at virksomhederne på Univate har unik adgang til studerende og kompetencer, som kan have betydning for deres udvikling.

## Ledelsesberetning

---

På Symbion på Fruebjergvej forventes en udlejning, som set over hele året ligger på omkring 90 pct. Symbion har lavet en række tiltag, som skal fastholde en høj udlejning på Fruebjergvej. Således er der bl.a. indrettet et helt nyt co-working space, som henvender sig både til de helt små virksomheder med nogle ganske få ansatte samt til den gruppe af virksomheder, som ikke lige har behov for eget kontor, men som fortsat ønsker at være en del af startup community.

På Creators Floor forventes en stort set fuld udlejning. Imidlertid er Creators Floor en lille lokalitet, som derfor kun bidrager i mindre grad til det samlede resultat.

For så vidt angår COBIS, så forventes i 2018 også et underskud, som dog er betydeligt mindre end tidligere år. Forventningen er, at COBIS vil være fuldt udlejet fra omkring sommeren 2018, hvor Novo Nordisk Fonden flytter ind med deres store bioteknologiske satsning kaldet Bio Innovations Institute (BII). BII skal bl.a. være med at styrke økosystemet for life science startups, og deres placering på COBIS forventes at have en positivt afsmittende effekt på den øvrige del af COBIS.

Da COBIS det første halve år ikke vil være fuldt udlejet, men have en del tomgang, mens lokalerne indrettes til bl.a. BII, så forventer COBIS et mindre underskud på omkring 3 mio. kr., hvoraf halvdelen bliver indregnet i Symbions regnskab. Samlet set betyder det, at Symbion i 2018 forventer et mindre overskud.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Selskabet har i 2014 konverteret et lån hos Københavns Kommune til en tilbagekøbsret på selskabets ejendom med en årlig forrentning. Beløbet er indregnet under andre hensatte forpligtelser.

Pr. 1. april 2018 har Københavns Kommune ændret kalkulationsrenten, som anvendes til at beregne frikøbsbeløbet, fra 3% til 2%. Dette vil få en væsentlig negativ påvirkning på selskabets frikøbsbeløb og dermed den indregnede hensatte forpligtelse. Selskabets forventning er at der findes en løsning hvor de oprindelige vilkår opretholdes.

Der er i 2018 realiseret et salg af ejendommen i selskabets associerede virksomhed. Salget har medført en betydelig avance, som således vil styrke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Symbion A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter værdien af årets leverede ydelser, inklusive udlæg for kunder med fradrag af merværdiafgift og prisnedslag, der er direkte forbundet med salget.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført. Dette anses generelt for at være tilfældet, når:

- Tjenesteydelsen er leveret inden regnskabsårets udløb
- Der foreligger en forpligtende salgsaftale
- Salgsprisen er fastlagt
- Indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget

Det sikres hermed, at indregningen først sker, når de samlede indtægter og omkostninger samt færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå virksomheden.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger til husleje samt omkostninger til ejendommens drift, som ejendomsskatter, vand- og varmekonsum, vedligeholdelse mv.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	5-100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af identificerbare overtagne aktiver og forpligtelser, inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i associerede virksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationseværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

#### Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse

Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse omfatter beløb svarende til lån eller sikkerhedsstillelse i forbindelse med etablering af lovlig selvfinansiering. Et beløb svarende til lånet eller sikkerhedsstillelsen omklassificeres fra "Overført resultat" til "Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse".

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

#### Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til tilbagekøbsforpligtelser med videre. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og efterfølgende måling foretages til dagsværdi. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indgår i henholdsvis andre tilgodehavender (positive dagsværdier) og langfristede gældsforpligtelser (negative dagsværdier).

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

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

### Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

### Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Pengestrømme fra finansieringsaktivitet**

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapital og omkostninger forbundet hermed. Herudover omfatter pengestrømmene optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og som kun er forbundet med ubetydelig risiko for værdiændringer.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Nettoomsætning	54.539	53.292
Direkte omkostninger	-27.063	-23.245
Andre eksterne omkostninger	-5.677	-3.697
<b>Bruttoresultat</b>	<b>21.799</b>	<b>26.350</b>
1 Personaleomkostninger	-12.896	-12.375
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-6.515	-5.831
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.388</b>	<b>8.144</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-2.918	-1.788
Andre finansielle indtægter	14	0
Øvrige finansielle omkostninger	-7.346	-7.481
<b>Resultat før skat</b>	<b>-7.862</b>	<b>-1.125</b>
3 Skat af årets resultat	835	-294
<b>Årets resultat</b>	<b>-7.027</b>	<b>-1.419</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-7.027	-1.419
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-7.027</b>	<b>-1.419</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>	2017	2016
<u>Note</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Grunde og bygninger	280.000	270.000
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6.085	5.342
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>286.085</u>	<u>275.342</u>
6 Kapitalandele i associerede virksomheder	46.299	41.764
Andre tilgodehavender	147	1.585
Deposita	9	9
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>46.455</u>	<u>43.358</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>332.540</u></b>	<b><u>318.700</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Råvarer og hjælpematerialer	50	50
Varebeholdninger i alt	<u>50</u>	<u>50</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.099	1.414
Tilgodehavende selskabsskat	93	78
Andre tilgodehavender	533	1.439
Periodeafgrænsningsposter	221	204
Tilgodehavender i alt	<u>3.946</u>	<u>3.135</u>
Likvide beholdninger	4.899	15.993
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>8.895</u></b>	<b><u>19.178</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>341.435</u></b>	<b><u>337.878</u></b>

## Balance 31. december

Passiver	2017	2016
Note	t.kr.	t.kr.
<b>Egenkapital</b>		
7 Virksomhedskapital	94.963	94.963
8 Reserve for opskrivninger	76.241	69.011
9 Værdiregulering af renteswap i associerede virksomheder	-12.806	-14.329
10 Værdiregulering af renteswap	-29.915	-33.676
11 Overført resultat	-2.225	4.238
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>126.258</b>	<b>120.207</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
12 Hensættelser til udskudt skat	18.259	15.405
Andre hensatte forpligtelser	11.091	10.768
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>29.350</b>	<b>26.173</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	123.470	125.425
Markedsværdi af renteswap	38.187	43.008
Anden gæld	5.896	6.860
Langfristede gældsforpligtelser i alt	167.553	175.293
Kortfristet del af langfristet gæld	2.939	934
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.024	2.368
Anden gæld	12.311	11.733
Periodeafgrænsningsposter	0	1.170
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	18.274	16.205
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>185.827</b>	<b>191.498</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>341.435</b>	<b>337.878</b>
<b>14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>15 Eventualposter</b>		

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Årets resultat	-7.027	-1.419
16 Reguleringer	14.759	15.393
17 Ændring i driftskapital	460	17.632
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	8.192	31.606
Renteindbetalinger og lignende	13	1
Renteudbetalinger og lignende	-7.023	-7.167
Pengestrøm fra ordinær drift	1.182	24.440
Betalt selskabsskat	-15	-6
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>1.167</b>	<b>24.434</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-7.265	-4.560
Salg af materielle anlægsaktiver	0	107
Køb af finansielle anlægsaktiver	-5.500	-2.500
Ændring i deposita lejemål	1.438	-156
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-11.327</b>	<b>-7.109</b>
Afdrag på langfristet gæld	-934	-904
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter	0	-438
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-934</b>	<b>-1.342</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>-11.094</b>	<b>15.983</b>
Likvider 1. januar 2017	15.993	10
<b>Likvider 31. december 2017</b>	<b>4.899</b>	<b>15.993</b>
<b>Likvider</b>		
Likvide beholdninger	4.899	15.993
<b>Likvider 31. december 2017</b>	<b>4.899</b>	<b>15.993</b>

## Noter

---

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	11.258	10.740
Pensioner	952	793
Andre omkostninger til social sikring	278	199
Personaleomkostninger i øvrigt	408	643
	<u>12.896</u>	<u>12.375</u>
 Direktion og bestyrelse	 <u>2.080</u>	 <u>1.966</u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 <u>26</u>	 <u>22</u>
 <b>2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivning på indretning af lejede lokaler	44	45
Afskrivning på bygninger	3.709	3.333
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.680	2.453
Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver	82	0
	<u>6.515</u>	<u>5.831</u>
 <b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	<u>-835</u>	<u>294</u>
	<u>-835</u>	<u>294</u>

## Noter

	31/12 2017 t.kr.	31/12 2016 t.kr.
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2017	222.574	220.094
Tilgang i årets løb	3.717	2.480
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>226.291</b>	<b>222.574</b>
Opskrivninger 1. januar 2017	101.450	93.598
Årets opskrivning	9.992	7.852
<b>Opskrivninger 31. december 2017</b>	<b>111.442</b>	<b>101.450</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	-54.024	-50.692
Årets afskrivninger	-3.709	-3.332
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2017</b>	<b>-57.733</b>	<b>-54.024</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>280.000</b>	<b>270.000</b>
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2017	25.617	23.537
Tilgang i årets løb	3.549	2.080
Afgang i årets løb	-82	0
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>29.084</b>	<b>25.617</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	-20.275	-17.777
Årets afskrivninger	-2.724	-2.498
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2017</b>	<b>-22.999</b>	<b>-20.275</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>6.085</b>	<b>5.342</b>



## Noter

	31/12 2017 t.kr.	31/12 2016 t.kr.
<b>6. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2017	71.575	69.075
Tilgang i årets løb	5.500	2.500
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>77.075</b>	<b>71.575</b>
Opskrivninger 1. januar 2017	-29.811	-27.313
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-2.918	-1.788
Værdiregulering renteswap	1.953	-710
<b>Opskrivninger 31. december 2017</b>	<b>-30.776</b>	<b>-29.811</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>46.299</b>	<b>41.764</b>
<b>Associerede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
COBIS A/S	København	50 %
COBIS Management ApS	København	50 %
COBIS Ejendom K/S	København	50 %

## Noter

	31/12 2017 t.kr.	31/12 2016 t.kr.
<b>7. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	94.963	94.963
	<b>94.963</b>	<b>94.963</b>
<p>Aktiekapitalen består af 94.963 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.</p>		
<b>8. Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2017	69.011	63.501
Årets opskrivning	7.794	6.125
Afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	-564	-615
	<b>76.241</b>	<b>69.011</b>
<b>9. Værdiregulering af renteswap i associerede virksomheder</b>		
Værdiregulering af renteswap i associerede virksomheder 1. januar 2017	-14.329	-13.775
Årets regulering	1.523	-554
	<b>-12.806</b>	<b>-14.329</b>
<b>10. Værdiregulering af renteswap</b>		
Værdiregulering af renteswap 1. januar 2017	-33.676	-31.431
Årets regulering	3.761	-2.245
	<b>-29.915</b>	<b>-33.676</b>

## Noter

	31/12 2017 t.kr.	31/12 2016 t.kr.		
<b>11. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. januar 2017	4.238	5.042		
Årets overførte overskud eller underskud	-7.027	-1.419		
Afskrivning vedrørende opskrevne aktiver	564	615		
	<b>-2.225</b>	<b>4.238</b>		
<b>12. Hensættelser til udskudt skat</b>				
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2017	15.405	14.173		
Udskudt skat af årets resultat	-835	294		
Årets hensættelse vedrørende egenkapitalbevægelser	3.689	938		
	<b>18.259</b>	<b>15.405</b>		
<b>13. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år t.kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år t.kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2017 t.kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2016 t.kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.975	111.120	125.444	125.425
Markedsværdi af renteswap	0	0	38.187	43.008
Anden gæld	964	1.713	6.860	7.794
	<b>2.939</b>	<b>112.833</b>	<b>170.491</b>	<b>176.227</b>

## Noter

---

### 14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der deponeret skadesløsbrev nom. t.kr. 39.583 med pant i ejendommen Fruebjergvej hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 280.000 t.kr.

Til sikkerhed for driftslån ydet af Ministeriet for Videnskab, Teknologi og Udvikling er der udstedt ejerpantebrev på t.kr. 2.400 med pant i ejendommen Fruebjergvej, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 280.000 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende ydet af Nordea Bank er der udstedt ejerpantebrev på t.kr. 15.600 med pant i ejendommen Fruebjergvej, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 280.000 t.kr.

Til sikkerhed for driftslån ydet af Københavns Kommune er der udstedt ejerpantebrev t.kr. 20.000 med pant i ejendommen Fruebjergvej, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 280.000 t.kr.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret pantebreve på i alt 126 t.kr. i ovenstående grunde og bygninger.

Selskabet har påtaget sig kautionsforpligtelse på maks. 14,5 mio.kr. for COBIS Ejendom K/S' engagement med Nordea.

### 15. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Symbion A/S har indgået en managementaftale med Symbion Fonden, efter hvilket Symbion A/S skal betale t.kr. 390 i royalty pr. år.

Selskabet har en uopsigelsesperiode på 21 måneder på lejede lokaler, svarende til en forpligtelse på t.kr. 1.029.

Selskabet har en uopsigelsesperiode på 7 måneder på lejede lokaler, svarende til en forpligtelse på t.kr. 4.040.

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en samlet restleasingydelse på t.kr. 81.

Selskabet er part i en verserende retssag anlagt af en tidligere lejer. Erstatningskravet i sagen andrager 1.100 t.kr. Sagen forventes at komme for retten i løbet af 2019. Ledelsen kan ikke vurdere det sandsynlige udfald af sagen.

## Noter

---

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>16. Reguleringer</b>		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	6.514	5.830
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	2.918	1.788
Andre finansielle indtægter	-14	0
Øvrige finansielle omkostninger	7.346	7.481
Periodiserede indtægter	-1.170	0
Skat af årets resultat	-835	294
	<u><b>14.759</b></u>	<u><b>15.393</b></u>
<b>17. Ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	-796	17.087
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	1.234	525
Andre ændringer i driftskapital	22	20
	<u><b>460</b></u>	<u><b>17.632</b></u>