

# Årsrapport 2016

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

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 22. maj 2017



## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<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 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse	18
Balance	19
Pengestrømsopgørelse	21
Noter	22



## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 22. maj 2017

### **Direktion**

Peter Stilund Torstensen

Adm. Direktør

### **Bestyrelse**

Jørgen Bardenfleth

Formand

Jørgen Honore

Næstformand

Søren Hougaard

Peter Buhl

Per Holten-Andersen

Jon Bille

Chico Sandbeck



## **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 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 22. maj 2017

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

**Brian Rasmussen**

statsautoriseret revisor

**Anders Holmgaard Christiansen**

statsautoriseret revisor



## 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 Jørgen Honore, Næstformand Søren Hougaard Peter Buhl Per Holten-Andersen Jon Bille Chico Sandbeck
<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

	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.	2012 t.kr.
<b>Resultatopgørelse:</b>					
Nettoomsætning	53.292	55.619	56.112	58.355	60.547
Resultat af ordinær primær drift	8.144	9.018	7.592	10.601	10.479
Finansielle poster, netto	-9.269	-9.643	-7.656	-9.124	-9.322
Årets resultat	-1.419	-510	-42	2.457	956
<b>Balance:</b>					
Balancesum	337.878	332.349	331.359	340.760	330.445
Egenkapital	120.207	118.300	112.061	130.277	110.668
Heraf aktiekapital	94.963	94.963	94.963	94.963	89.963
<b>Pengestrømme:</b>					
Driftsaktivitet	24.434	4.401	5.476	0	0
Investeringsaktivitet	-7.109	-980	-392	-19.802	-28.064
Finansieringsaktivitet	-1.342	-4.888	-4.911	0	0
Pengestrømme i alt	15.983	-1.467	173	0	0
Heraf investeringer i materielle anlægsaktiver	-4.560	-980	-3.500	-3.500	-5.564
<b>Medarbejdere:</b>					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	22	20	23	26	27
<b>Nøgletal i %:</b>					
Overskudsgrad (EBIT-margin)	15,3	16,2	13,5	18,2	17,3
Afkastgrad	2,7	2,7	2,3	3,1	3,2
Soliditetsgrad	35,6	35,6	33,8	38,2	33,5
Egenkapitalforrentning	-1,2	-0,4	-0,0	2,0	1,0

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

Symbion A/S realiserede i 2016 et resultat på -1.125 t.kr. i forhold -510 t.kr. året før. Årets resultat på Symbion (Fruebjergvej 3), Orbit og Creators Floor androg 663 t.kr. – en nedgang fra 1.415 t.kr. i 2015. Årets resultat i Symbion A/S påvirkes endvidere negativt af COBIS, hvor selskabet ejer 50 %. Symbions forholdsmæssige andel af resultatet i COBIS beløb sig i 2016 til -1.788 t.kr. – en beskedne forbedring fra 2015 på 252 t.kr.

Årets resultat er samlet lavere end det forventede og således ikke helt tilfredsstillende.

Symbion A/S har i 5 års perioden fra 2012 – 2016 kunnet konstatere en tendens til let vigende omsætning med en tilsvarende resultatnedgang til følge. Denne udvikling skyldes primært investeringen i COBIS, en væsentlig ændring i sammensætningen af lejerne på Symbion med færre laboratorier (dyre kvadratmeter), udflytning af miljøet på ITU til The Orbit samt - og som følge heraf – perioder med lavere udlejningsprocent og højere ”omstillingsomkostninger” (fra laboratorier til kontorer).

2016 har været præget af to større begivenheder, som har haft betydning for Symbion gennem året. *For det første* har Symbion oplevet to større fraflytninger. Dels af en større laboratorie-virksomhed, som er vokset ud af Symbion. Og dels fraflytningen af en større forskningsgruppe fra KU, som i en kortere periode har brugt Symbion som såkaldt ”swing-space” i forbindelse med opførelsen af det ny KU byggeri på Panum Institutet. Disse to fraflytninger har betydet et fald i udlejningsprocent på ca. 7 procentpoint på Symbion.

Begge virksomheder har fraflyttet laboratorier, som der typisk er længere genudlejningstid på. Derfor har det været nødvendigt at foretage ombygninger af disse laboratorier til kontorer. Således ligger det i Symbions strategi, at virksomheder, som har behov for laboratorier i stigende omfang skal bruge COBIS, som er bedre indrettet til at håndtere virksomheder inden for life science, som har behov for laboratorier, og som ønsker et fagligt fællesskab med andre virksomheder med laboratoriebehov. Ombygningen til kontorer tager naturligvis lidt tid, hvorfor lokalerne ikke har været klar til udlejning i en periode. Hertil kommer, at Symbion har som strategi at erstatte større lejere med mindre lejere for hele tiden at reducere følsomheden overfor enkeltkunder. Konkret betyder det, at fraflytningen af en større virksomhed typisk kræver indflytning af flere mindre virksomheder, og derfor også typisk en lidt større indsats i relation til markedsføring mv. Samlet set har dette betydet en nedgang i udlejningsprocenten hen over året fra 87% til 80% på Symbion, som også har resulteret i en nedgang i omsætningen på ca. 2,3 mio. kr.



## Ledelsesberetning

---

*For det andet* har Symbion åbnet en ny lokalitet – Creators Floor – på CBS campus på Frederiksberg. Der er tale om en mindre facilitet på omkring 750 m<sup>2</sup>, som er målrettet opstartsvirksomheder, som udspringer af CBS eller som på anden måde har værdi af at være tæt på CBS campus miljø. Hertil kommer, at Symbion i 2016 har forberedt indflytningen på det såkaldte Univate, som er placeret på KU's søndre campus, og som vil åbne i første kvartal af 2017. Der er tale om helt nybyggede lokaler, som Symbion har lejet af KU, og som videreudlejes til opstartsvirksomheder. Univate henvender sig primært til opstartsvirksomheder og mindre virksomheder inden for Artificial Intelligence, Virtual Reality og New Media. Med overtagelsen af lokalerne til Univate besluttede bestyrelsen i Symbion at opsigse lejemålet Orbit, som lå placeret Amager Fælledvej 156.

Ideen hermed var at tilbyde virksomhederne på Orbit, at de kunne flytte med til nyere og bedre faciliteter på Univate og dermed starte Univate med en højere udlejningsprocent. En stor del af virksomhederne på Orbit valgte heldigvis at tage mod dette tilbud, således var det kun 5 virksomheder, som valgte ikke at flytte med. Dette betyder, at Univate kan åbne med en række underskrevne kontrakter og dermed ikke fuldt tomt. Symbion havde et opsigelsesvarsel på 6 måneder på Orbit, hvorfor det er muligt at lave en hurtig overgang fra Orbit til Univate og dermed ikke en lang periode med to huslejer.

Med etableringen på KU's campus med Univate og Creators Floor på CBS er Symbion i gang med at føre den strategi ud i livet, som bestyrelsen vedtog for lidt over to år siden, og som betyder, at Symbion koncentrerer sig om at etablere sig på campusområder og ad den vej skabe et effektivt samspil mellem startups, studerende, og forskere tæt relateret til de forsknings- og uddannelsesområder, som er tilstede på de forskellige campusområder. Således er Symbion i dag tilstede på næsten alle campusområderne med Cobis, Creators Floor og Univate.

Åbningen af Creators Floor i 2016 og forberedelsen af åbningen af Univate har betydet en række investeringer, som skal skabe et afkast de kommende år, og som vil betyde en vækst i omsætningen i de kommende år.

Symbion har bistået Accelerace Management A/S med at afslutte en række større projekter, som Accelerace har stået for, og som har været finansieret af bl.a. EU-midler. Symbion valgte i 2009 at etablere Accelerace Management A/S som et fuldt selvstændigt selskab med fokus på at dels at udvikle startups med et stort vækstpotentiale og dels investere i disse. Symbion har bistået med udviklingen af Accelerace ved mod betaling at stille ledelsesressourcer til rådighed og ved at låne Accelerace Management A/S penge til den løbende likviditet.

På trods af, at resultatet for Symbion som helhed ikke har været som ønsket, så har det været muligt at styrke Symbions likviditet gennem 2016. Ved udgangen af 2016 udgjorde den likvide beholdning ca. 16 mio. kr. mod ca. et 0 ved indgangen til 2016. Dette skyldes, at mellemværendet mellem Accelerace Management A/S og Symbion er blevet fuldt afviklet gennem 2016, således at Accelerace ikke længere skylder Symbion penge. Dermed har Symbion været hoveddrivkraften i at etablere og udvikle Accelerace til en forretning, som nu kan stå på egne ben.



## Ledelsesberetning

---

### Status på Symbions lejere og faciliteter

Symbion har hen over 2016 haft ca. 320 opstartsvirksomheder og mindre virksomheder boende på fire lokaliteter. Symbion på Fruebjergvej, hvor der bor ca. 175 virksomheder. Creators Floor på Frederiksberg, hvor der bor ca. 20 virksomheder, Orbit/Univate med ca. 60 virksomheder og COBIS på Tagensvej, hvor der bor ca. 70 virksomheder. Dette gør Symbion til Danmarks største opstartsmiljø og co-working space for mindre virksomheder målt på antallet af virksomheder.

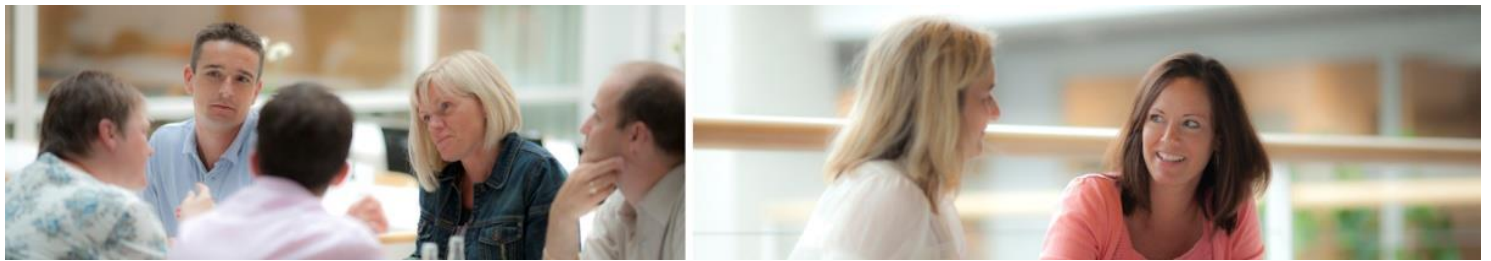
Set over en længere periode har Symbion set på tværs af lokationerne en omsætning på ca. 20 pct. af antallet af virksomheder. Dvs. at 20 pct. af virksomhederne fraflytter deres lejemål i løbet af et år, typisk fordi de enten vokser ud af miljøet eller fordi de ønsker en anden lokalitet. Det betyder, at der løbende er behov for et stort inflow af nye potentielle lejere og dermed en vedvarende indsats for at markedsføre Symbion. Derfor arbejder Symbion løbende på at optimere sin pipeline af mulige kunder.

Endvidere arbejder Symbion løbende på at forbedre sit tilbud til kunderne. I 2016 har der været fokus på at forbedre adgangen til forskellige typer af arrangementer, som kan give indblik i de udfordringer, der ligger i at være mindre virksomheder eller nyetableret virksomhed. Som led heri arbejdes der løbende på at etablere værdiskabende netværk mellem virksomhederne. I 2016 har der været afholdt omkring 30 arrangementer for virksomhederne på de forskellige lokaliteter med forskelligt fagligt indhold.

Herudover har Symbion gennem året løbende opgraderet de fysiske faciliteter med henblik på hele tiden at forbedre oplevelsen af den enkelte lokalitet og skabe et kreativt men samtidig forretningsorienteret udtryk.

### Fornyelse af bestyrelsen

Symbion påbegyndte i 2016 en fornyelse af bestyrelsen med udpegningen af Jon Bille, CEO i Bluefragment, repræsenterende vores lejere og Chico Sandbeck, CEO i Sandbeck A/S, repræsenterende bygge- og bygningsudvikling til Symbion A/S bestyrelse.



## Ledelsesberetning

---

### Forventninger til 2017

Symbion budgetterer for 2017 med et negativt resultat på omkring 6 mio. kr. Dette skyldes primært opbygningen af Univate. Univate er et helt nyt miljø, og selv om det har været muligt at få en række af vores kunder fra Orbit til at flytte med på Univate, så er forventningen, at udlejningen i starten af året vil være relativ lav men stigende hen over året. Således forventes en udlejning på Univate på omkring 30 pct. i starten af året og så stigende hen over året til omkring 75 pct. med udgangen af året. For at Univate skal generere et positivt resultat isoleret set skal udlejningen op omkring 80 pct.

Hertil kommer, at der også forventes et negativt resultat på COBIS. COBIS er fuldt udbygget, og starter 2017 med udlejning på lidt over 70 pct. Ligesom de øvrige steder som er en del af Symbion skal udlejningen op over 80 pct. for at generere et overskud. COBIS har taget en meget stor markedsandel af bioteknologiske opstartsvirksomheder i København, og det vurderes, at COBIS har en markedsandel blandt disse på omkring 60 pct. Dermed er en stor del af markedet taget, og nye udlejninger skal primært ske til nyetablerede selskaber, som der dels ikke er så mange af og som dels typisk ikke optager meget plads. Derfor arbejdes der ihærdigt med at udvide den potentielle målgruppe, som COBIS henvender sig til, med at få yderligere kunder blandt de bioteknologiske virksomheder, som findes og selv være med til at generere nye aktiviteter i den bioteknologiske opstartsmarked i hovedstaden.

På Symbion på Fruebjergvej starter året med en udlejningsprocent på omkring 80 pct. men forventes at sige hen over året til omkring 90 pct. med udgangen af 2017. Dette betyder imidlertid, at Symbion på Fruebjergvej ikke kan generere det overskud, som vi er vant til, og dermed ikke dække de negative resultater på især COBIS og Univate.

Med hensyn til Creators Floor forventes et nul-resultat på trods af høj udlejningsprocent. Creators Floor er imidlertid set i forhold til de resterende faciliteter i Symbion et ganske lille sted, hvorfor dets bidrag til den samlede forretning vil være beskedent – både på den korte og lidt længere bane.

Med de investeringer, som Symbion gennem de senere år har foretaget i COBIS og i Univate er ambitionen på lidt længere sigt at se en vækst i omsætningen og også en vækst i indtjeningen, så den bidrager positivt. Således har Symbion formået at etablere nye faciliteter uden at øge fx medarbejderstaben betydeligt, hvilket alt andet lige burde bidrage til, at den samlede indtjening pr. m<sup>2</sup> bør stige over de kommende år.

Med afslutningen af de forskellige projekter, som Accelerace har stået for, vil Symbion ikke længere skulle stille likviditet til rådighed for Accelerace, hvorfor Accelerace ikke længere vil være en risiko for Symbion.



## **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.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov**

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

- 1 Reserve for opskrivningen af selskabets ejendom til dagsværdi efter årsregnskabslovens §41 reduceres som følge af foretagne afskrivninger på den opskrevne del af ejendommen. Sammenligningstal er tilpasset i overensstemmelse hermed.  
Reserve for opskrivninger er reduceret med t.kr. 6.341 primo regnskabsåret 2015 og med t.kr. 6.955 primo regnskabsåret 2016 vedrørende afskrivninger på opskrivninger på ejendommen tidligere år. Beløbet har forøget overført resultat med t.kr. 6.341 primo regnskabsåret 2015 og med t.kr. 6.955 primo regnskabsåret 2016. Korrektionen har ikke påvirket den samlede egenkapital i hverken 2016 eller 2015.

Ovenstående ændringer har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016 eller for sammenligningstallene.

## **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 varmemeforbrug, vedligeholdelse mv.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Andre driftsindtægter og driftsomkostninger**

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **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.

### **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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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.

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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

### **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.

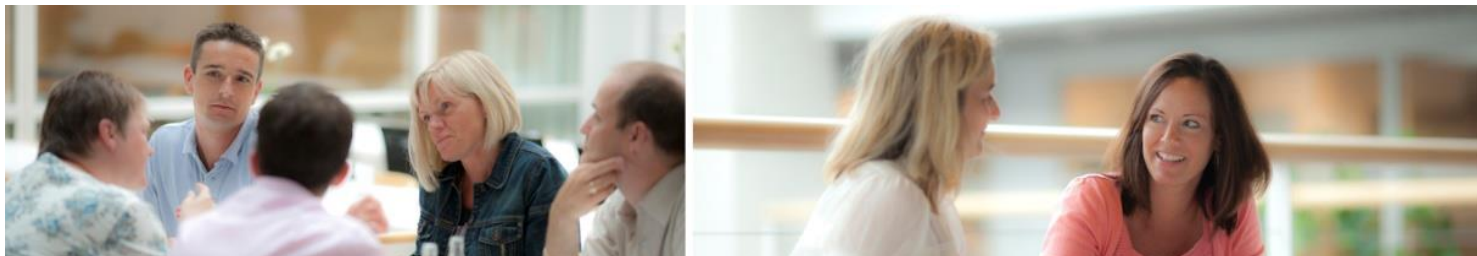
Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

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

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.





## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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 nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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

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

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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.

### **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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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.

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 nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

### **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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

#### **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>	<u>2016</u> t.kr.	<u>2015</u> t.kr.
Nettoomsætning	53.292	55.619
Andre driftsindtægter	0	75
Direkte omkostninger	-23.245	-23.889
Andre eksterne omkostninger	-3.697	-4.218
<b>Bruttoresultat</b>	<b>26.350</b>	<b>27.587</b>
1 Personaleomkostninger	-12.375	-12.508
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-5.831	-6.061
<b>Driftsresultat</b>	<b>8.144</b>	<b>9.018</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-1.788	-2.040
Øvrige finansielle omkostninger	-7.481	-7.603
<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.125</b>	<b>-625</b>
3 Skat af årets resultat	-294	115
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.419</b>	<b>-510</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-1.419	-510
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-1.419</b>	<b>-510</b>



## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>	2016	2015
<u>Note</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Grunde og bygninger	270.000	263.000
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5.342	5.760
6 Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>107</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>275.342</u>	<u>268.867</u>
7 Kapitalandele i associerede virksomheder	41.764	41.762
Andre tilgodehavender	1.585	1.429
Deposita	<u>9</u>	<u>9</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>43.358</u>	<u>43.200</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>318.700</u></b>	<b><u>312.067</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Råvarer og hjælpematerialer	<u>50</u>	<u>50</u>
Varebeholdninger i alt	<u>50</u>	<u>50</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.414	1.693
Tilgodehavende selskabsskat	78	0
Andre tilgodehavender	1.439	18.399
Periodeafgrænsningsposter	<u>204</u>	<u>130</u>
Tilgodehavender i alt	<u>3.135</u>	<u>20.222</u>
Likvide beholdninger	<u>15.993</u>	<u>10</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>19.178</u></b>	<b><u>20.282</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>337.878</u></b>	<b><u>332.349</u></b>



## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		2016	2015
Note		t.kr.	t.kr.
<b>Egenkapital</b>			
8	Virksomhedskapital	94.963	94.963
9	Reserve for opskrivninger	69.011	63.501
10	Værdiregulering af renteswap i associerede virksomheder	-14.329	-13.775
11	Værdiregulering af renteswap	-33.676	-31.431
12	Overført resultat	4.238	5.042
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>120.207</b>	<b>118.300</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
13	Hensættelser til udskudt skat	15.405	14.173
	Andre hensatte forpligtelser	10.768	10.455
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>26.173</b>	<b>24.628</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	125.425	125.409
	Markedsværdi af renteswap	43.008	40.130
	Anden gæld	6.860	7.794
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	175.293	173.333
14	Gældsforpligtelser	934	904
	Gæld til pengeinstitutter	0	438
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.368	1.835
	Gæld til associerede virksomheder	0	1.200
	Selskabsskat	0	6
	Anden gæld	11.733	10.535
	Periodeafgrænsningsposter	1.170	1.170
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	16.205	16.088
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>191.498</b>	<b>189.421</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>337.878</b>	<b>332.349</b>
15	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
16	Eventualposter		



## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u> t.kr.	<u>2015</u> t.kr.
Årets resultat	-1.419	-510
17 Reguleringer	15.393	15.589
18 Ændring i driftskapital	<u>17.632</u>	<u>-3.377</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	31.606	11.702
Renteindbetalinger og lignende	1	0
Renteudbetalinger og lignende	<u>-7.167</u>	<u>-7.301</u>
Pengestrøm fra ordinær drift	24.440	4.401
Betalt selskabsskat	<u>-6</u>	<u>0</u>
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b><u>24.434</u></b>	<b><u>4.401</u></b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-4.560	-980
Salg af materielle anlægsaktiver	107	0
Køb af finansielle anlægsaktiver	-2.500	0
Ændring i deposita lejemaal	<u>-156</u>	<u>0</u>
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b><u>-7.109</u></b>	<b><u>-980</u></b>
Afdrag på langfristet gæld	-904	-853
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter	<u>-438</u>	<u>-4.035</u>
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b><u>-1.342</u></b>	<b><u>-4.888</u></b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>15.983</b>	<b>-1.467</b>
Likvider 1. januar 2016	<u>10</u>	<u>1.477</u>
<b>Likvider 31. december 2016</b>	<b><u>15.993</u></b>	<b><u>10</u></b>
<b>Likvider</b>		
Likvide beholdninger	<u>15.993</u>	<u>10</u>
<b>Likvider 31. december 2016</b>	<b><u>15.993</u></b>	<b><u>10</u></b>



## Noter

---

	2016 <u>t.kr.</u>	2015 <u>t.kr.</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	10.740	10.688
Pensioner	793	818
Andre omkostninger til social sikring	199	219
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>643</u>	<u>783</u>
	<b><u>12.375</u></b>	<b><u>12.508</u></b>
 Direktion og bestyrelse	 <u>1.966</u>	 <u>2.019</u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 <u>22</u>	 <u>20</u>
 <b>2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivning på indretning af lejede lokaler	45	43
Afskrivning på bygninger	3.333	3.476
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>2.453</u>	<u>2.542</u>
	<b><u>5.831</u></b>	<b><u>6.061</u></b>
 <b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	84
Årets regulering af udskudt skat	<u>294</u>	<u>-199</u>
	<b><u>294</u></b>	<b><u>-115</u></b>





## Noter

	31/12 2016 t.kr.	31/12 2015 t.kr.
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2016	220.094	219.561
Tilgang i årets løb	<u>2.480</u>	<u>533</u>
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b><u>222.574</u></b>	<b><u>220.094</u></b>
Opskrivninger 1. januar 2016	93.598	90.655
Årets opskrivning	<u>7.852</u>	<u>2.943</u>
<b>Opskrivninger 31. december 2016</b>	<b><u>101.450</u></b>	<b><u>93.598</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	-50.692	-47.216
Årets afskrivninger	<u>-3.332</u>	<u>-3.476</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016</b>	<b><u>-54.024</u></b>	<b><u>-50.692</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u>270.000</u></b>	<b><u>263.000</u></b>
Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger	<u>178.255</u>	<u>178.319</u>
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2016	23.537	23.197
Tilgang i årets løb	<u>2.080</u>	<u>340</u>
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b><u>25.617</u></b>	<b><u>23.537</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	-17.777	-15.192
Årets afskrivninger	<u>-2.498</u>	<u>-2.585</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016</b>	<b><u>-20.275</u></b>	<b><u>-17.777</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u>5.342</u></b>	<b><u>5.760</u></b>



## Noter

	31/12 2016 t.kr.	31/12 2015 t.kr.
<b>6. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 1. januar 2016	107	0
Tilgang i årets løb	0	107
Afgang i årets løb	-107	0
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b>0</b>	<b>107</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>0</b>	<b>107</b>
<b>7. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2016	69.075	69.075
Tilgang i årets løb	2.500	0
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b>71.575</b>	<b>69.075</b>
Opskrivninger 1. januar 2016	-27.313	-27.303
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-1.788	-2.040
Værdiregulering renteswap	-710	2.030
<b>Opskrivninger 31. december 2016</b>	<b>-29.811</b>	<b>-27.313</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>41.764</b>	<b>41.762</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 2016 t.kr.	31/12 2015 t.kr.
<b>8. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	<u>94.963</u>	<u>94.963</u>
	<b><u>94.963</u></b>	<b><u>94.963</u></b>
<p>Aktiekapitalen består af 94.963 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.</p>		
<b>9. Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2016	63.501	61.821
Årets opskrivning	6.125	2.295
Afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	<u>-615</u>	<u>-615</u>
	<b><u>69.011</u></b>	<b><u>63.501</u></b>
<b>10. Værdiregulering af renteswap i associerede virksomheder</b>		
Værdiregulering af renteswap i associerede virksomheder 1. januar 2016	-13.775	-15.358
Årets regulering	<u>-554</u>	<u>1.583</u>
	<b><u>-14.329</u></b>	<b><u>-13.775</u></b>
<b>11. Værdiregulering af renteswap</b>		
Værdiregulering af renteswap 1. januar 2016	-31.431	-34.302
Årets regulering	<u>-2.245</u>	<u>2.871</u>
	<b><u>-33.676</u></b>	<b><u>-31.431</u></b>
<b>12. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2016	5.042	4.937
Årets overførte overskud eller underskud	-1.419	-510
Afskrivning vedrørende opskrevne aktiver	<u>615</u>	<u>615</u>
	<b><u>4.238</u></b>	<b><u>5.042</u></b>



## Noter

	31/12 2016 t.kr.	31/12 2015 t.kr.
<b>13. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2016	14.173	10.916
Udskudt skat af årets resultat	294	-199
Årets hensættelse vedrørende egenkapitalbevægelser	<u>938</u>	<u>3.456</u>
	<b><u>15.405</u></b>	<b><u>14.173</u></b>

## 14. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.	Gæld i alt 31/12 2016 t.kr.	Gæld i alt 31/12 2015 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	0	114.407	125.425	125.408
Markedsværdi af renteswap	0	0	43.008	40.130
Anden gæld	<u>934</u>	<u>2.810</u>	<u>7.794</u>	<u>8.698</u>
	<b><u>934</u></b>	<b><u>117.217</u></b>	<b><u>176.227</u></b>	<b><u>174.236</u></b>



## Noter

---

### 15. 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 2016 udgør 270.000 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 2016 udgør 270.000 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 2016 udgør 270.000 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 2016 udgør 270.000 t.kr.

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

Selskabet har forpligtet sig til at indbetale kapital svarende til evt. løbende driftsunderskud i COBIS selskaberne. Der er besluttet, at der indbetales 2,5 mio.kr. fra hver af ejerne i 2017 (samlet 5 mio.kr.). Der budgetteres med netto driftsoverskud i 2017 for COBIS Ejendom K/S og i 2020 for COBIS A/S.

Selskabet har påtaget sig kautionsforpligtelse på maks. 15,6 mio.kr. for COBIS Ejendom K/S' engagement med Nordea.



## Noter

---

### 16. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Symbion A/S har indgået en managementaftale med Symbion Fonden, efter hvilket Symbion A/S skal betale t.kr. 365 i royalty pr. år.

Selskabet har en uopsigelighedsperiode på 3 måneder på lejede lokaler, svarende til en forpligtelse på t.kr. 1.024.

Selskabet har en uopsigelighedsperiode på 33 måneder på lejede lokaler, svarende til en forpligtelse på t.kr. 1.617.

Selskabet har en uopsigelighedsperiode 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 118.

### 17. Reguleringer

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	5.830	6.061
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.788	2.040
Øvrige finansielle omkostninger	7.481	7.603
Skat af årets resultat	294	-115
	<u>15.393</u>	<u>15.589</u>

### 18. Ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	17.087	-4.581
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	525	1.304
Andre ændringer i driftskapital	20	-100
	<u>17.632</u>	<u>-3.377</u>