

# Årsrapport 2015

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

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 24. maj 2016



## **Indholdsfortegnelse**

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Hovedtal og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	16
Balance	17
Pengestrømsopgørelse	19
Noter	20



## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 24. maj 2016

### **Direktion**

Peter Stilund Torstensen

Adm. Direktør

### **Bestyrelse**

Jørgen Bardenfleth

Formand

Jørgen Honore

Næstformand

Søren Hougaard

Peter Buhl

Per Holten-Andersen

Morten Bangsgaard





## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

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

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Symbion A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.



## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 24. maj 2016

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Brian Rasmussen

statsautoriseret revisor

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor



## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Symbion A/S  
Fruebjergvej 3  
2100 København Ø

Telefon: 39179999  
Telefax: 39179900  
Hjemmeside: [www.symbion.dk](http://www.symbion.dk)

CVR-nr.: 10 36 97 03  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Bestyrelse

Jørgen Bardenfleth, Formand  
Jørgen Honore, Næstformand  
Søren Hougaard  
Peter Buhl  
Per Holten-Andersen  
Morten Bangsgaard

### Direktion

Peter Stilund Torstensen, Adm. Direktør

### Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmegade 45  
2100 København Ø

### Associerede virksomheder

COBIS A/S, København  
COBIS Management ApS, København  
COBIS Ejendom K/S, København



## Hovedtal og nøgletal

	2015 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.	2012 t.kr.	2011 t.kr.
<b>Resultatopgørelse:</b>					
Nettoomsætning	55.620	56.112	58.355	60.547	62.962
Resultat af ordinær primær drift	9.018	7.592	10.601	10.479	9.919
Finansielle poster, netto	-9.643	-7.656	-9.124	-9.322	-11.996
Årets resultat	-510	-42	2.457	956	-1.058
<b>Balance:</b>					
Balancesum	332.349	331.359	340.760	330.445	309.101
Egenkapital	118.300	112.061	130.277	110.668	90.132
Heraf aktiekapital	94.963	94.963	94.963	89.963	64.963
<b>Pengestrømme:</b>					
Investeringsaktivitet	-980	-392	-19.802	-28.064	-7.065
Heraf investeringer i materielle anlægsaktiver	-980	-3.500	-3.500	-5.564	-2.159
<b>Medarbejdere:</b>					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	20	23	26	27	25
<b>Nøgletal i %: *)</b>					
Overskudsgrad (EBIT-margin)	16,2	13,5	18,2	17,3	15,8
Afkastgrad	2,7	2,3	3,1	3,2	3,2
Soliditetsgrad	35,6	33,8	38,2	33,5	29,2
Egenkapitalforrentning	-0,4	-0,0	2,0	1,0	-1,2

\*) Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger & Nøgletal 2015". Nøgletallenes definitioner fremgår af afsnittet om anvendt regnskabspraksis.



## Ledelsesberetning

---

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2015 sluttede med et negativt resultat på 625 t.kr. før skat, hvilket ikke anses for tilfredsstillende. Resultatet dækker over et overskud på Symbion på 1.415 t.kr., hvilket er tilfredsstillende og et negativt resultat på COBIS på 2.040 t.kr., som ikke er tilfredsstillende. Resultatet fra COBIS indregnes i Symbions regnskab, da COBIS er ejet 50 pct. af Symbion.

Symbion har samlet set oplevet en nedgang i omsætningen fra 2014 til 2015 på knap 1/2 mio. hvilket primært kan relateres til samtidig fraflytning af 2 store laboratorievirksomheder - fraflytninger der efterlod tomme laboratorier som har en lavere omsætningshastighed end kontorer.

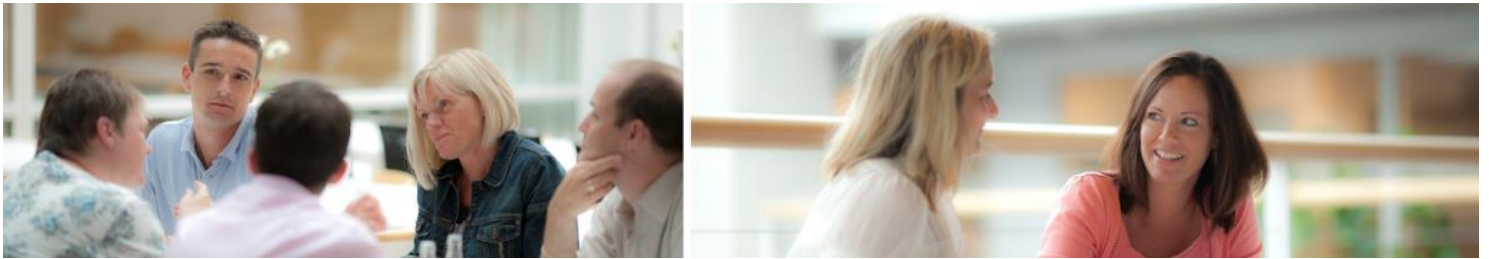
Symbion står i dag bag tre faciliteter i København. Symbion på Østerbro er med sine 20.000 m2 den største lokation og huser ca. 175 virksomheder. The Orbit på Amager er knap 5.000 m2 og huser knap 60 virksomheder. Sluttelig udgør COBIS (ejes sammen med SCION-DTU) på Tagensvej ca. 12.000 m2 og huser ca. 70 virksomheder.

Samlet bor der således mere end 300 virksomheder på vore tre lokationer i hovedstaden, hvilket gør Symbion til Danmarks største forskerpark målt på antallet af virksomheder. Størstedelen af vore virksomheder er små og mellemstore relativt nystartede unge virksomheder, dog har vi i 2015 set en tilvækst i antallet af mere etablerede iværksættervirksomheder der søger vore faciliteter.

Symbion har taget initiativ til, og stiller ressourcer til rådighed for, Accelerace programmerne der afholder omkostningerne. Kendetegnende for de programmer som Accelerace tilbyder nystartede iværksættervirksomheder er, at de er finansieret af eksterne partnere som refunderer de omkostninger der medgår til at drive programmerne. Dog sker denne refusion af afholdte udgifter på baggrund af indrapportering til partneren, hvilket typisk medfører en ganske lang periode fra omkostningen er afholdt, til udbetalinen sker fra partneren. Det betyder, at Symbion stiller likviditet til rådighed for Accelerace og havde derfor ved udgangen af 2015 et tilgodehavende hos Accelerace Management A/S på 18.005 t.kr.

Symbion hensatte i 2014 et beløb på kr. 1.000 t.kr. på selskabets mellemværende med Accelerace Management A/S som et særligt mellemfinansielt beredskab, der kan anvendes til at finansiere overgangen fra de nuværende til fremtidige Accelerace programmer og som en buffer i forhold til tab på tilgodehavendet. Dette beløb er videreført i 2015.





## Ledelsesberetning

---

### Vigtige begivenheder i årets løb

Ved indgang til 2015 var udlejningsprocenten på The Orbit steget til 97 %, mens udlejningsprocenten på Symbion er faldet fra 90 % til 87 % som følge af de 2 store fraflytninger som Symbion havde i 2015.

COBIS er nu fuldt udbygget, og har i slutningen af 2015 oplevet en stigende efterspørgsel i segmentet af virksomheder med laboratoriebehov. Det betyder at COBIS i 2016 nærmer sig en økonomisk bæredygtig model gennem den stigende udlejning, hvorimod der i 2015 fortsat ikke er positiv drift, og Cobis påvirker derfor Symbions resultat med -2.040 t.kr.

Symbion har indgået en aftale med CBS om et 600 m<sup>2</sup> stort Symbion iværksætermiljø på campus. Den nye lokation vil åbne 1. september 2016 og vil henvende sig til mindre nystartede iværksættere, som kan drage fordel af den nære tilknytning til CBS. Herudover vil Accelerace være til stede på lokationen for derigennem at udvide samarbejdet mellem Symbion/Accelerace, relevante institutter på CBS, de studerende samt det danske erhvervsliv.

Primo 2017 overtager Symbion tillige godt 5.500 m<sup>2</sup> på KUA-3 (Københavns Universitet på Amager - etape 3), nærmere betegnet på 3. og 4. sal. Som det er tilfældet på CBS så vil Symbion her have fokus på virksomheder der med fordel kan drage nytte af den tætte forbindelse til KU og relevante vidensinstitutter indenfor eksempelvis digitalisering, new media, teknologianvendelse m.m. Igen skal Symbion forsøge at løfte opgaven med at binde iværksætterne, universitetet, det etablerede danske erhvervsliv og de studerende tættere sammen.

Det er i 2015 besluttet at de 2 ejere indskyder yderligere 10 mio. i COBIS. Kapitalindsuddet sker i to lige store andele, hvilket betyder at Symbion i 2016 og i 2017 indskyder yderligere 2,5 mio. i COBIS, svarende til i alt 5 mio. Kapitalforhøjelse sker for at sikre den nødvendige likviditet i selskabet.

I 2015 har Symbion sat yderligere tryk på arbejdet med værdiskabende netværksaktiviteter. Fokus ligger på læring- og videnevents samt aktiviteter, hvor vore virksomheder får mulighed for at sparre og netværke med ligesindede iværksættere der har de samme udfordringer. Vore netværksevents spiller en væsentlig rolle i at skabe Symbion-ambassadører, som har en væsentlig rolle i at tiltrække nye virksomheder. I 2015 er knap halvdelen af alle nye virksomheder kommet via henvisning fra vore ambassadører, og ser vi bort fraflytning af en god håndfuld store virksomheder, som har en naturlig årsag, så har 2015 været præget af få fraflytninger.



## **Ledelsesberetning**

---

### **Forventninger til 2016**

Symbion budgetterer for 2016 med et positivt resultat på omkring 600.000 kr. Det forventes, at Symbion på Fruebjergvej samt The Orbit på Amager vil skabe et overskud, men at COBIS samt vores nye lokation på CBS vil generere et mindre underskud.

For The Orbit forventer vi, at udlejningsprocenten vil være på niveau med 2015, mens Symbion på Fruebjergvej forventes at ligge lidt under niveauet i 2015. Årsagen til det lavere niveau er, at KU er fraflyttet en stor del af deres "swing space" lokaler på Symbion i 2016 (lokaler de har lejet mens de bygger op på Panum) og til trods for en ganske stor søgning, så tager det 6 - 12 måneder at få genudlejet de lokaler, som KU fraflytter i 2016 da det medfører nogen ombygning.

Symbion er i 2016 påbegyndt en konsolidering af de effektiviseringer af forretningen vi blandt andet har opnået gennem synkronisering med sekundære systemer, optimering af internt data flow, større brugerinvolvering m.m. Heri ligger en fortsat videreudvikling af vores forretningsplatform, så vi i højere grad får værktøjer til rådighed der er drevet af forretningsintelligens via optimeret dataopsamling. Tilgængeligheden af data og værktøjer skal gerne give den viden, der skal til for at skabe en stærk pipeline af de relevante virksomheder. Dette er gældende for alle vore lokationer såvel som vort Conferencecenter på Østerbro.



## **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 indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Direkte omkostninger**

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

### **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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 på egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

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





## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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.

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, virksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders ubalance.

Nettoposkrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoposkrivning 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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsessværdi og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i associerede virksomheder. Forskelsbeløbet 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 nettorealisationssværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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

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

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

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



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### **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.



## **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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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 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, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og som kun er forbundet med ubetydelig risiko for værdiændringer.

### Nøgletal

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger & Nøgletal 2015".

Hoved- og nøgletallene i oversigten er beregnet således:

<b>Overskudsgrad (EBIT-margin)</b>	$\frac{\text{Resultat af primær drift (EBIT)} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
<b>Afkastgrad</b>	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Aktiver}}$
<b>Soliditetsgrad</b>	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$
<b>Egenkapitalforrentning</b>	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u> t.kr.	<u>2014</u> t.kr.
Nettoomsætning	55.620	56.112
Andre driftsindtægter	75	91
Direkte omkostninger	-23.889	-24.603
Andre eksterne omkostninger	-4.218	-6.102
<b>Bruttoresultat</b>	<b>27.588</b>	<b>25.498</b>
1 Personaleomkostninger	-12.509	-12.313
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-6.061	-5.593
<b>Driftsresultat</b>	<b>9.018</b>	<b>7.592</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-2.040	-422
Andre finansielle indtægter	0	49
Øvrige finansielle omkostninger	-7.603	-7.283
<b>Resultat før skat</b>	<b>-625</b>	<b>-64</b>
3 Skat af årets resultat	115	22
<b>Årets resultat</b>	<b>-510</b>	<b>-42</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-510	-42
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-510</b>	<b>-42</b>



## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>	2015	2014
<u>Note</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Grunde og bygninger	263.000	263.000
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5.760	8.005
6 Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	<u>107</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>268.867</u>	<u>271.005</u>
7 Kapitalandele i associerede virksomheder	41.762	41.772
Andre tilgodehavender	1.429	1.414
Deposita	<u>9</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>43.200</u>	<u>43.186</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>312.067</u></b>	<b><u>314.191</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	1.693	3.225
Andre tilgodehavender	18.399	12.278
Periodeafgrænsningsposter	<u>130</u>	<u>138</u>
Tilgodehavender i alt	<u>20.222</u>	<u>15.641</u>
Likvide beholdninger	<u>10</u>	<u>1.477</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>20.282</u></b>	<b><u>17.168</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>332.349</u></b>	<b><u>331.359</u></b>



## Balance 31. december

<b>Passiver</b>	2015	2014
<u>Note</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
8 Virksomhedskapital	94.963	94.963
9 Reserve for opskrivninger	70.457	68.162
10 Værdiregulering af renteswap i associerede virksomheder	-13.775	-15.358
11 Værdiregulering af renteswap	-31.431	-34.302
12 Overført resultat	-1.914	-1.404
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>118.300</u></b>	<b><u>112.061</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
13 Hensættelser til udskudt skat	14.173	10.916
14 Andre hensatte forpligtelser	10.455	10.150
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>24.628</u></b>	<b><u>21.066</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
15 Gæld til realkreditinstitutter	125.409	125.387
15 Markedsværdi af renteswap	40.130	45.362
15 Anden langfristet gæld	7.794	8.698
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>173.333</u>	<u>179.447</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	904	875
Gæld til pengeinstitutter	438	4.473
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.835	1.411
Gæld til associerede virksomheder	1.200	0
Selskabsskat	6	0
Anden gæld	10.535	10.856
Periodeafgrænsningsposter	1.170	1.170
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>16.088</u>	<u>18.785</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>189.421</u></b>	<b><u>198.232</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>332.349</u></b>	<b><u>331.359</u></b>
16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
17 Eventualposter		
18 Nærtstående parter		





## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u> t.kr.	<u>2014</u> t.kr.
Årets resultat	-510	-42
19 Reguleringer	15.589	13.227
20 Ændring i driftskapital	<u>-3.377</u>	<u>-154</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	11.702	13.031
Renteindbetalinger og lignende	0	49
Renteudbetalinger og lignende	<u>-7.301</u>	<u>-7.130</u>
Pengestrøm fra ordinær drift	4.401	5.950
Betalt selskabsskat	<u>0</u>	<u>-474</u>
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b><u>4.401</u></b>	<b><u>5.476</u></b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-980	-3.610
Salg af finansielle anlægsaktiver	0	3.230
Ændring i deposita lejemål	<u>0</u>	<u>-12</u>
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b><u>-980</u></b>	<b><u>-392</u></b>
Afdrag på langfristet gæld	-853	-427
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter	<u>-4.035</u>	<u>-4.484</u>
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b><u>-4.888</u></b>	<b><u>-4.911</u></b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>-1.467</b>	<b>173</b>
Likvider 1. januar 2015	<u>1.477</u>	<u>1.304</u>
<b>Likvider 31. december 2015</b>	<b><u>10</u></b>	<b><u>1.477</u></b>
<b>Likvider</b>		
Likvide beholdninger	<u>10</u>	<u>1.477</u>
<b>Likvider 31. december 2015</b>	<b><u>10</u></b>	<b><u>1.477</u></b>



## Noter

---

	2015 t.kr.	2014 t.kr.
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger og gager	10.689	10.586
Pensioner	818	904
Andre omkostninger til social sikring	219	183
Personalemkostninger i øvrigt	783	640
	<b><u>12.509</u></b>	<b><u>12.313</u></b>
Direktion og bestyrelse	<u>2.019</u>	<u>2.082</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>20</u>	<u>23</u>
<b>2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivning på indretning af lejede lokaler	43	37
Afskrivning på bygninger	3.476	3.509
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>2.542</u>	<u>2.047</u>
	<b><u>6.061</u></b>	<b><u>5.593</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	84	0
Årets regulering af udskudt skat	<u>-199</u>	<u>-22</u>
	<b><u>-115</u></b>	<b><u>-22</u></b>



## Noter

	31/12 2015 t.kr.	31/12 2014 t.kr.
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2015	219.561	219.459
Tilgang i årets løb	<u>533</u>	<u>102</u>
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b><u>220.094</u></b>	<b><u>219.561</u></b>
Opskrivninger 1. januar 2015	90.655	87.248
Årets opskrivning	<u>2.943</u>	<u>3.407</u>
<b>Opskrivninger 31. december 2015</b>	<b><u>93.598</u></b>	<b><u>90.655</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	-47.216	-43.707
Årets afskrivninger	<u>-3.476</u>	<u>-3.509</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015</b>	<b><u>-50.692</u></b>	<b><u>-47.216</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>263.000</u></b>	<b><u>263.000</u></b>
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2015	23.197	19.491
Tilgang i årets løb	<u>340</u>	<u>3.706</u>
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b><u>23.537</u></b>	<b><u>23.197</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	-15.192	-13.104
Årets afskrivninger	<u>-2.585</u>	<u>-2.088</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015</b>	<b><u>-17.777</u></b>	<b><u>-15.192</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>5.760</u></b>	<b><u>8.005</u></b>



## Noter

	31/12 2015 t.kr.	31/12 2014 t.kr.
<b>6. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 1. januar 2015	0	198
Tilgang i årets løb	107	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-198</u>
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b><u>107</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>107</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>7. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2015	<u>69.075</u>	<u>69.075</u>
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b><u>69.075</u></b>	<b><u>69.075</u></b>
Opskrivninger 1. januar 2015	-27.303	-19.798
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-2.040	-422
Værdiregulering renteswap	<u>2.030</u>	<u>-7.083</u>
<b>Opskrivninger 31. december 2015</b>	<b><u>-27.313</u></b>	<b><u>-27.303</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>41.762</u></b>	<b><u>41.772</u></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 2015 t.kr.	31/12 2014 t.kr.
<b>8. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	<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 2015	68.162	65.504
Årets opskrivning	<u>2.295</u>	<u>2.658</u>
	<b><u>70.457</u></b>	<b><u>68.162</u></b>
<b>10. Værdiregulering af renteswap i associerede virksomheder</b>		
Værdiregulering af renteswap i associerede virksomheder 1. januar 2015	-15.358	-9.413
Årets regulering	<u>1.583</u>	<u>-5.945</u>
	<b><u>-13.775</u></b>	<b><u>-15.358</u></b>
<b>11. Værdiregulering af renteswap</b>		
Værdiregulering af renteswap 1. januar 2015	-34.302	-19.415
Årets regulering	<u>2.871</u>	<u>-14.887</u>
	<b><u>-31.431</u></b>	<b><u>-34.302</u></b>
<b>12. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	-1.404	-1.362
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-510</u>	<u>-42</u>
	<b><u>-1.914</u></b>	<b><u>-1.404</u></b>





## Noter

	31/12 2015 t.kr.	31/12 2014 t.kr.
<b>13. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2015	10.916	15.527
Udskudt skat af årets resultat	-199	-22
Årets hensættelse vedrørende egenkapitalbevægelser	<u>3.456</u>	<u>-4.589</u>
	<b><u>14.173</u></b>	<b><u>10.916</u></b>

## 14. Andre hensatte forpligtelser

Tilbagekøbsret Københavns Kommune	<u>10.455</u>	<u>10.150</u>
	<b><u>10.455</u></b>	<b><u>10.150</u></b>

I henhold til tilbagekøbsretten kan Københavns Kommune, efter 5 års forudgående varsel i forhold til tilbagekøbstidspunktet, dog tidligst 1. april 2018, tilbagekøbe ejendommen for t.kr. 4.203 uden nogen yderligere form for erstatning. Symbion A/S kan frikøbe sig af tilbagekøbsretten på ethvert givent tidspunkt. Den aktuelle værdi af tilbagekøbsforpligtelsen er indregnet som hensat forpligtelse.

## 15. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.	Gæld i alt 31/12 2015 t.kr.	Gæld i alt 31/12 2014 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	0	117.546	125.408	125.387
Markedsværdi af renteswap	0	0	40.130	45.362
Anden langfristet gæld	<u>904</u>	<u>3.872</u>	<u>8.698</u>	<u>9.573</u>
	<b><u>904</u></b>	<b><u>121.418</u></b>	<b><u>174.236</u></b>	<b><u>180.322</u></b>



## Noter

---

### 16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med kreditinstitutter, 4.473 t.kr., er der deponeret skadesløsbrev nom. t.kr. 39.583 med pant i ejendommen Fruebjergvej hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 263.000 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 2015 udgør 263.000 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 2015 udgør 263.000 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 2015 udgør 263.000 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 hhv. 2016 og 2017 (samlet 10 mio.kr.). Der budgetteres med netto driftsoverskud i 2016 for COBIS Ejendom K/S og i 2020 for COBIS A/S.

Selskabet har påtaget sig kautionsforpligtelse på maks. 100,4 mio.kr. for COBIS Ejendom K/S' engagement med Nordea.



## Noter

---

### 17. 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 uopsigelsesperiode på 6 måneder på lejede lokaler, svarende til en forpligtelse på t.kr. 2.047.

#### Operationel leasing

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en samlet restleasingydelse på t.kr 152.

### 18. Nærtstående parter

#### Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Symbion Fonden, Fruebjergvej 3, 2100 København Ø

Københavns Universitet, Nørregade 10, 1165 København K

Nordea Bank Danmark A/S, City Afd., Niels Hemmingsens Gade 24, 2100 København K

Lønmodtagernes Dyrtidsfond, Vendergade 28, 1., 1363 København K

Magistrenes Pensionskasse, Lyngbyvej 32, 2100 København Ø

Handelshøjskolen i København, Solbjerg Plads 3, 2000 Frederiksberg



## Noter

---

	<u>2015</u> t.kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>19. Reguleringer</b>		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	6.061	5.593
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	2.040	422
Andre finansielle indtægter	0	-49
Øvrige finansielle omkostninger	7.603	7.283
Skat af årets resultat	<u>-115</u>	<u>-22</u>
	<b><u>15.589</u></b>	<b><u>13.227</u></b>
<b>20. Ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	-4.581	272
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	1.304	-510
Andre ændringer i driftskapital	<u>-100</u>	<u>84</u>
	<b><u>-3.377</u></b>	<b><u>-154</u></b>