



Symbion

ÅRSRAPPORT

2018

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

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 24. maj 2019

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
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 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 24. maj 2019

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 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2019

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Brian Rasmussen
statsautoriseret revisor
mne30153

Anders Holmgaard Christiansen
statsautoriseret revisor
mne34111

Selskabsoplysninger

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

Hovedtal og nøgletal

	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Nettoomsætning	62.821	54.539	53.292	55.619	56.112
Resultat af ordinær primær drift	5.949	2.388	8.144	9.018	7.592
Finansielle poster, netto	-4.366	-10.250	-9.269	-9.643	-7.656
Årets resultat	-7.791	-7.027	-1.419	-510	-42
Balance:					
Balancesum	388.437	341.435	337.878	332.349	331.359
Egenkapital	166.789	126.258	120.207	118.300	112.061
Heraf aktiekapital	94.963	94.963	94.963	94.963	94.963
Pengestrømme:					
Investeringsaktivitet	67.899	-11.327	-7.109	-980	-392
Heraf investeringer i materielle anlægsaktiver	-7.101	-7.265	-4.560	-980	-3.500
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	28	26	22	20	23
Nøgletal i %:					
Overskudsgrad (EBIT-margin)	9,5	4,4	15,3	16,2	13,5
Soliditetsgrad	42,9	37,0	35,6	35,6	33,8
Egenkapitalforrentning	-5,3	-5,7	-1,2	-0,4	-0,0
Afkastgrad	1,5	0,7	2,4	2,7	2,3

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

Resultatet før skat udgør i 2018 1,6 mio. kr. og efter skat ca. -7,8 mio. kr. Fra 2017 til 2018 har Symbion haft en fornuftig fremgang i omsætningen. Omsætningen er steget med ca. 8 mio. kr. fra ca. 54 mio. kr. i 2017 til ca. 62 mio. kr. i 2018. Fremgangen i omsætningen skyldes dels, at Symbion i 2017 overtog Univate – en ny bygning på KU's campus på Amager, som det er lykkedes at leje fuldt ud, og dels at der har været en stigende efterspørgsel efter lokaler på alle Symbion faciliteter. Udlejningsprocenten er således vokset hen over året, og har på tværs af Symbion ligget på lidt mere end 90 pct. Det anses for næsten fuldt udlejet på Symbion, hvor der hvert år er en række ind- og udflytninger, som følge af de meget fleksible vilkår, Symbion tilbyder sine kunder i form af start-ups og mindre virksomheder.

Resultatet for året er derudover påvirket af primært to ting. I 2018 solgte Symbion sammen med DTU Science Park COBIS bygningen til Pension Danmark, og indgik samtidig en 16 årig lejekontrakt. Salget betyder, at Pension Danmark har overtaget ansvaret for bygningen, men at Symbion fortsat vil stå for udlejningen af bygningen og driften af denne og dermed fortsat kan tilbyde start-ups og mindre virksomheder inden for life science gode betingelser for udviklingen af deres forretning. Provenuet for salget af COBIS ejendommen indgår i Symbion resultat med en samlet positiv virkning på ca. 37 mio. kr.

Dette positive bidrag fra salget af COBIS ejendommen opvejes dog næsten af den negative virkning, der følger af den hjemfaldsforpligtelse, som Københavns Kommune har på grund og ejendom på Fruebjergvej. Frem til 2014 havde Symbion et lån hos Københavns Kommune på 20 mio. kr., som forfaldt i 2014. På daværende tidspunkt var Symbion ikke i stand til at tilbagebetale lånet fuldt ud, hvorfor det blev aftalt, at lånet blev delt i to. Et lån på 10 mio. kr., som der blev afdraget på og en aftale om en hjemfaldsforpligtelse på de sidste 10 mio. kr., som løber frem til 2118.

I foråret 2018 ændrede Københavns Kommune grundlagsrenten for sine hjemfaldsforpligtelser, hvilket har betydet, at værdien af denne er vokset ganske betydeligt sammenlignet med værdien ved indgåelsen af aftalen. Dvs. at hvis Symbion i dag skulle købe sig ud af denne hjemfaldsforpligtelse, så ville det koste betydeligt mere, end da aftalen blev indgået. I henhold til regnskabsreglerne er den negative værdi af dette indregnet i regnskabet, også selv om Symbion ikke har til hensigt at købe sig ud af denne hjemfaldsforpligtelse på nuværende tidspunkt. Symbion bestrider grundlaget for beregning af hjemfaldsforpligtelsen i forhold til den aftale, som blev indgået med Københavns Kommune i 2014, idet forpligtelsen er steget med 400% i regnskabsåret 2018, hvilket medfører en åbenbar urimelig aftale for Symbion. Det er Symbions opfattelse, at ændring af låneforholdene til hjemfaldsforpligtelse i 2014 overfor Københavns Kommune ikke på nogen måde hænger sammen med den stigning, som hjemfaldsforpligtelsen herefter har undergået. Den negative værdi af hjemfaldsforpligtelsen, som følge af ændringen i betingelserne, er opgjort til ca. 47 mio. kr. i regnskabet. I en situation, hvor renten stiger, så må det formodes, at Københavns Kommune også ændrer grundlagsrenten for sine hjemfaldsforpligtelser, hvorfor værdien af hjemfaldsforpligtelsen falder igen.

Ledelsesberetning

Som led i salget af COBIS har Symbions bestyrelse valgt at bruge en stor del af proventet fra dette salg til at afvikle gæld i Symbion. Konkret har Symbion afviklet en række swaps, lånet til Københavns Kommune på 10 mio. kr. samt et mindre lån til Nordea på 10 mio. kr. Det betyder, at Symbion har reduceret sin gæld med ca. 54 mio. kr. I de kommende år vil det betyde en betydelig løbende rentebesparelse, som både vil forbedre driften og likviditeten i Symbion og dermed gøre Symbion langt bedre rustet til en situation med faldende udlejning, fx som følge af en svagere konjunkturudvikling.

Udviklingen hen over året

Symbion har oplevet en stigende efterspørgsel efter både sine lokaler og services. Det betyder, at Symbion på sin bygning på Amager – Univate – er fuldt udlejet, og har måttet oprette venteliste. Samtidig er Symbion fuldt udlejet på Frederiksberg, hvor Symbion er tilstede på CBS campus. Hertil kommer, at Symbion hen over året har oplevet en markant stigning i udlejningen på COBIS, som også ved årets udgang kan melde om fuld udlejning.

Udlejningen på COBIS er ikke mindst drevet af, at det har været muligt at indgå en aftale med Bio Innovation Institute (BII), som er en ny stor satsning fra Novo Nordisk Fonden med fokus på at styrke kommercialiseringen af ny viden inden for life science. BII har lejet næsten en fuld etage i COBIS, som vil være omdrejningspunktet for en række aktiviteter inden for kommercialisering af life science og udvikling af nye start-ups på området. Med samarbejdet med BII er COBIS blevet styrket i sin rolle som det centrale omdrejningspunkt for start-ups og mindre virksomheder inden for life science.

Endelig er udlejningen på Symbion på Fruebjergvej vokset hen over året og med årets udgang ligger den på ca. 90 pct. med en svagt stigende tendens.

Meget tyder således på, at Symbions tilbud til start-ups og mindre virksomheder er attraktivt samtidig med, at Symbion nyder godt af, at antallet af nye virksomheder, som etablerer sig på markedet vokser i disse år. En væsentlig del af Symbions tilbud til start-ups og mindre virksomheder, udover at tilbyde fysiske faciliteter, er at tilbyde en række services og adgangen til unikt netværk og community, som giver en række muligheder for både at samarbejde med andre mindre virksomheder, udveksle viden og dele ressourcer.

Samlet set bor der i dag mere end 500 start-ups og mindre virksomheder i Symbion, hvilket betyder, at Symbion i dag er blandt de største start-up communities i Danmark.

Også i 2018 er der blevet arbejdet intensivt med at styrke Symbions community og tilbyde kunderne adgang til en række services og muligheder for at dele viden og ressourcer. Symbion oplever en stigende efterspørgsel på disse aktiviteter, og har hen over året afholdt mere end 150 forskellige events og arrangementer, som har faciliteret såvel de planlagte som tilfældige møder mellem start-ups og mindre virksomheder, som enten deler faglige interesser eller deler de udfordringer, der ligger i at udvikle en mindre innovativ virksomhed.

Ledelsesberetning

Med væksten af antallet af start-ups og mindre virksomheder i Symbion stiger værdien af disse aktiviteter, idet sandsynligheden for at matche såvel kompetencer som faglige interesser blandt kunderne vokser ganske markant.

Begivenheder i starten af 2019

I første kvartal af 2019 har Symbion valgt at købe DTU Science Park ud af COBIS A/S, som står for driften og udlejningen af COBIS bygningen. Ambitionen hermed er at kunne effektivisere driften og udlejningen af COBIS og dermed sikre, at COBIS yder et positivt bidrag til Symbions resultat og Symbions ambition om at være en af de væsentligste aktører inden for udviklingen af start-ups og innovative virksomheder.

Indtil nu har COBIS været ejet 50/50 af Symbion og DTU Science Park. Det har betydet, at COBIS i høj grad har været drevet som en selvstændig forretning, og det har været vanskeligt at høste de stordriftsfordele og synergier, der alt andet lige ligger i at have mange kunder og en større udlejningsmasse. Med en fuld udlejning af COBIS har Symbion ment, at det er det rigtige tidspunkt nu at fokusere på at effektivisere driften af COBIS og integrere COBIS i det samlede setup omkring Symbion.

Hertil kommer, at Symbion i første kvartal af 2019 har udvidet sine aktiviteter på KU's campus på Amager. Det er sket ved at leje en ny bygning på ca. 2500 m². I praksis er der tale om en udvidelse af Univate, som har oplevet en stor efterspørgsel, som det ikke har været muligt at imødekomme inden for rammerne af det nuværende Univate. Med den nye bygning vil Symbion kunne betjene en større masse af kunder inden for bl.a. AI, Blockchain og gaming.

Forventninger til 2019

I 2019 budgetterer Symbion med et overskud på omkring 4 mio. kr. og en stigende omsætning, som i løbet af 2019 vil nærme sig de 100 mio. kr. Dette skyldes dels den fulde overtagelse af COBIS og dels den nye bygning på Amager.

På Univate forventes der fuldt udlejet i 2019, hvilket også er forventningen til Creators Floor på Frederiksberg og til COBIS. På Symbion på Fruebjergvej budgetteres med en udlejning hen over året på ca. 90 pct. Overtagelsen af den nye bygning på Amager vil betyde, at Symbion skal opbygge en ny kundegruppe, og derfor forventes bygningen kun halvt udlejet hen over året men med en stigende tendens.

Samtidig vil Symbion i 2019 fortsætte sit arbejde med at udvikle tilbuddene vedr. services og community. Ambitionen på den længere bane er, at disse services skal bidrage positivt til Symbions resultat ved at udgøre en stadig større andel af omsætning og indtjening. Ligesom det skal styrke efterspørgslen efter Symbion lokaler.

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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

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 driftsindtægter

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 grund 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.

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal 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.

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.

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 nettorealisationseværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

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>	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Nettoomsætning	62.821	54.539
Andre driftsindtægter	52	0
Direkte omkostninger	-29.963	-27.063
Andre eksterne omkostninger	-4.577	-5.677
Bruttoresultat	28.333	21.799
2 Personaleomkostninger	-15.428	-12.896
3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-6.956	-6.515
Driftsresultat	5.949	2.388
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	37.492	-2.918
Andre finansielle indtægter	5	14
Øvrige finansielle omkostninger	-41.863	-7.346
Resultat før skat	1.583	-7.862
4 Skat af årets resultat	-9.374	835
Årets resultat	-7.791	-7.027
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-7.791	-7.027
Disponeret i alt	-7.791	-7.027

Balance 31. december

Aktiver	2018	2017
<u>Note</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
5 Grunde og bygninger	340.000	280.000
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6.080	6.085
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	1.097	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>347.177</u>	<u>286.085</u>
7 Kapitalandele i associerede virksomheder	9.130	46.299
Andre tilgodehavender	148	147
Deposita	9	9
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>9.287</u>	<u>46.455</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>356.464</u>	<u>332.540</u>
Omsætningsaktiver		
Råvarer og hjælpematerialer	50	50
Varebeholdninger i alt	<u>50</u>	<u>50</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.461	3.099
Tilgodehavende selskabsskat	2.779	93
Andre tilgodehavender	1.127	533
Periodeafgrænsningsposter	672	221
Tilgodehavender i alt	<u>8.039</u>	<u>3.946</u>
Likvide beholdninger	23.884	4.899
Omsætningsaktiver i alt	<u>31.973</u>	<u>8.895</u>
Aktiver i alt	<u>388.437</u>	<u>341.435</u>

Balance 31. december

Note	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Passiver		
Egenkapital		
8 Virksomhedskapital	94.963	94.963
9 Reserve for opskrivninger	122.702	76.241
10 Værdiregulering af renteswap i associerede virksomheder	0	-12.806
11 Værdiregulering af renteswap	-1.431	-29.915
12 Overført resultat	-49.445	-2.225
Egenkapital i alt	166.789	126.258
Hensatte forpligtelser		
13 Hensættelser til udskudt skat	37.633	18.259
Andre hensatte forpligtelser	46.984	11.091
Hensatte forpligtelser i alt	84.617	29.350
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	110.470	123.470
Markedsværdi af renteswap	1.835	38.187
Anden gæld	0	5.896
Langfristede gældsforpligtelser i alt	112.305	167.553
Kortfristet del af langfristet gæld	2.437	2.939
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.095	3.024
Anden gæld	15.194	12.311
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	24.726	18.274
Gældsforpligtelser i alt	137.031	185.827
Passiver i alt	388.437	341.435
1 Særlige poster		
15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
16 Eventualposter		

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Årets resultat	-7.791	-7.027
17 Reguleringer	20.695	14.759
18 Ændring i driftskapital	5.508	461
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	18.412	8.193
Renteindbetalinger og lignende	6	11
Renteudbetalinger og lignende	-5.971	-7.023
Pengestrøm fra ordinær drift	12.447	1.181
Betalt selskabsskat	-6.408	-15
Pengestrømme fra driftsaktivitet	6.039	1.166
Køb af materielle anlægsaktiver	-7.101	-7.265
Køb af finansielle anlægsaktiver	0	-5.500
Ændring i deposita lejemål	0	1.438
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder	75.000	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	67.899	-11.327
Afdrag på langfristet gæld	-54.953	-934
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-54.953	-934
Ændring i likvider	18.985	-11.095
Likvider 1. januar 2018	4.899	15.994
Likvider 31. december 2018	23.884	4.899
Likvider		
Likvide beholdninger	23.884	4.899
Likvider 31. december 2018	23.884	4.899

Noter

1. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningsskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskarakter.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af en række forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

Indtægter:

Salg af ejendom i associeret selskab	40.022
	<u>40.022</u>

Omkostninger:

Regulering af tilbagekøbsret på ejendom	35.893
	<u>35.893</u>

Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	40.022
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-35.893</u>
Resultat af særlige poster netto	<u>4.129</u>

	2018 t.kr.	2017 t.kr.
	<u> </u>	<u> </u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	13.382	11.258
Pensioner	1.184	952
Andre omkostninger til social sikring	401	278
Personaleomkostninger i øvrigt	461	408
	<u>15.428</u>	<u>12.896</u>
Direktion og bestyrelse	<u>1.899</u>	<u>2.080</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>28</u>	<u>26</u>

Noter

	2018 t.kr.	2017 t.kr.
3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på indretning af lejede lokaler	13	44
Afskrivning på bygninger	4.281	3.709
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.662	2.680
Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver	0	82
	6.956	6.515
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	3.629	0
Årets regulering af udskudt skat	5.745	-835
	9.374	-835
5. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2018	226.291	222.574
Tilgang i årets løb	3.601	3.717
Kostpris 31. december 2018	229.892	226.291
Opskrivninger 1. januar 2018	111.442	101.450
Årets opskrivning	60.680	9.992
Opskrivninger 31. december 2018	172.122	111.442
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	-57.733	-54.024
Årets afskrivninger	-4.281	-3.709
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	-62.014	-57.733
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	340.000	280.000
Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger	178.450	178.016

Noter

	31/12 2018 t.kr.	31/12 2017 t.kr.
6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2018	29.084	25.617
Tilgang i årets løb	2.669	3.549
Afgang i årets løb	0	-82
Kostpris 31. december 2018	31.753	29.084
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	-22.999	-20.275
Årets afskrivninger	-2.674	-2.724
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	-25.673	-22.999
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	6.080	6.085
7. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2018	77.075	71.575
Tilgang i årets løb	0	5.500
Kostpris 31. december 2018	77.075	77.075
Opskrivninger 1. januar 2018	-30.776	-29.811
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	37.492	-2.918
Udbytte	-75.000	0
Værdiregulering renteswap	339	1.953
Nedskrivninger 31. december 2018	-67.945	-30.776
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	9.130	46.299
Associerede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
COBIS A/S	København	50 %
COBIS Management ApS	København	50 %
COBIS Ejendom K/S	København	50 %

Noter

	31/12 2018 t.kr.	31/12 2017 t.kr.
8. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2018	94.963	94.963
	94.963	94.963
<p>Aktiekapitalen består af 94.963 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.</p>		
9. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2018	76.241	69.011
Årets opskrivning	47.330	7.794
Afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	-869	-564
	122.702	76.241
10. Værdiregulering af renteswap i associerede virksomheder		
Værdiregulering af renteswap i associerede virksomheder 1. januar 2018	-12.806	-14.329
Årets regulering	265	1.523
Overført til overført resultat	12.541	0
	0	-12.806
11. Værdiregulering af renteswap		
Værdiregulering af renteswap 1. januar 2018	-29.915	-33.676
Årets regulering	727	3.761
Overført til overført resultat	27.757	0
	-1.431	-29.915

Noter

	31/12 2018 t.kr.	31/12 2017 t.kr.		
12. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2018	-2.225	4.238		
Årets overførte overskud eller underskud	-7.791	-7.027		
Afskrivning vedrørende opskrevne aktiver	869	564		
Overført fra værdiregulering af renteswap i associerede virksomheder	-12.541	0		
Overført fra værdiregulering af renteswap	-27.757	0		
	-49.445	-2.225		
13. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2018	18.259	15.405		
Udskudt skat af årets resultat	5.745	-835		
Udskudt skat indregnet direkte på egenkapitalen	13.629	3.689		
	37.633	18.259		
14. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.	Gæld i alt 31/12 2018 t.kr.	Gæld i alt 31/12 2017 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	2.437	91.523	112.907	125.444
Markedsværdi af renteswap	0	0	1.835	38.187
	2.437	91.523	114.742	163.631

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 2018 udgør 280.000 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende ydet af Nordea Bank er der udstedt ejerpantebreve på t.kr. 18.000 med pant i ejendommen Fruebjergvej, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 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 2018 udgør 280.000 t.kr.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret pantebreve på i alt 115.417 t.kr. i ovenstående grunde og bygninger.

16. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Symbion A/S har indgået en managementaftale med Symbion Fonden, efter hvilket Symbion A/S skal betale t.kr. 396 i royalty pr. år.

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

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.

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.

Kautionsforpligtelser:

Symbion A/S og DTU Science Park A/S har kautioneret fælles for betaling af COBIS A/S husleje til PD EJD 01 P/S. Den årlige husleje udgør t.kr. 14.167 i 2019.

Noter

	2018 t.kr.	2017 t.kr.
	<u> </u>	<u> </u>
17. Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	6.955	6.514
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-37.492	2.918
Andre finansielle indtægter	-5	-14
Øvrige finansielle omkostninger	41.863	7.346
Periodiserede indtægter	0	-1.170
Skat af årets resultat	9.374	-835
	<u>20.695</u>	<u>14.759</u>
 18. Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-1.408	-795
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	6.953	1.234
Andre ændringer i driftskapital	-37	22
	<u>5.508</u>	<u>461</u>