



Symbion

ÅRSRAPPORT

2020

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

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 25. maj 2021

Dirigent: Morten Mølgaard Jensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal for koncernen	6
Hovedtal og nøgletal for modervirksomheden	7
Ledelsesberetning	8
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis	12
Resultatopgørelse	23
Balance	24
Egenkapitalopgørelse for koncernen	28
Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden	29
Pengestrømsopgørelse	30
Noter	32

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Symbion A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver koncernregnskabet og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 25. maj 2021

Direktion

Peter Stilund Torstensen
Adm. Direktør

Bestyrelse

Jørgen Bardenfleth
Formand

Jon Bille

Jesper Olesen

Peter Buhl

Allan Chico Sandbeck

Astrid Haug

Nikolaj Malchow-Møller

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i Symbion A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Symbion A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 koncernregnskabet og årsregnskabet”. Vi er uafhængige af koncernen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 25. maj 2021

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
Nikolaj Malchow-Møller

Direktion

Peter Stilund Torstensen, Adm. Direktør

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Dattervirksomhed

COBIS A/S, København

Associeret virksomhed

Accelerace Management A/S, København

Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Resultatopgørelse:		
Nettoomsætning	107.284	100.333
Bruttoresultat	34.034	30.297
Resultat af primær drift	4.014	3.241
Finansielle poster, netto	-3.064	-489
Årets resultat	1.704	2.450
Balance:		
Balancesum	485.331	403.503
Investeringer i materielle anlægsaktiver	19.084	14.546
Egenkapital	270.542	212.054
Pengestrømme:		
Driftsaktivitet	24.302	7.881
Investeringsaktivitet	-19.058	-5.947
Finansieringsaktivitet	-3.153	-1.569
Pengestrømme i alt	2.091	365
Medarbejdere:		
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	39	35
Nøgletal i %:		
Bruttomargin	31,7	30,2
Overskudsgrad (EBIT-margin)	3,7	3,2
Likviditetsgrad	86,6	113,1
Soliditetsgrad	55,7	52,6

Beregningen af hoved- og nøgletal følger Finansforeningens anbefalinger.

COBIS A/S er først indtrådt i koncernforholdet pr. 1. april 2019. Hoved- og nøgletallene for 2019 indeholder derfor kun dette selskab for 9 måneder.

Hovedtal og nøgletal for modervirksomheden

	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Nettoomsætning	70.915	69.600	62.814	54.539	53.292
Bruttoresultat	27.659	28.321	27.882	21.799	26.350
Resultat af primær drift	180	3.581	5.897	2.388	8.144
Finansielle poster, netto	770	-829	31.527	-9.927	-8.955
Årets resultat	1.704	2.450	28.102	-6.704	-1.105
Heraf renter, netto	-2.011	-2.011	-5.965	-7.009	-7.167
Balance:					
Balancesum	476.861	394.360	388.437	341.435	337.878
Investeringer i materielle anlægsaktiver	19.084	14.546	6.270	7.265	4.560
Egenkapital	270.542	212.054	213.773	137.350	130.796
Heraf aktiekapital	94.963	94.963	94.963	94.963	94.963
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	20.142	9.132	6.038	1.166	24.434
Investeringsaktivitet	-18.340	-10.850	67.899	-11.327	-7.109
Finansieringsaktivitet	-3.153	-2.437	-54.953	-934	-1.342
Pengestrømme i alt	-1.351	-4.155	18.984	-11.095	15.983
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	36	32	28	26	22
Nøgletal i %:					
Bruttomargin	39,0	40,7	44,4	40,0	49,4
Overskudsgrad (EBIT-margin)	0,3	5,1	9,4	4,4	15,3
Likviditetsgrad	70,2	111,4	129,3	-	-
Soliditetsgrad	56,7	53,8	55,0	40,2	38,7
Egenkapitalforrentning	0,7	1,2	16,0	-5,0	-0,9
Afkastgrad	0,9	0,9	1,5	0,7	2,4

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

Fra og med 2020 overgår Symbion A/S til at aflægge koncernregnskab. Det skyldes, at Symbion samlede omsætning incl. det fuldt ejede datterselskab COBIS A/S nu overstiger 100 mio. kr. Mere præcist udgør omsætningen samlet for koncernen i 2020 ca. 107 mio. kr. Dermed har Symbion i praksis over en periode på ca. 6 år næsten fordoblet omsætningen. Dette skyldes en løbende udvidelse af Symbions aktiviteter, hvor der er kommet nye lokaliteter til.

Resultatet for 2020 udgør et overskud på ca. 1,7 mio. kr. efter skat. Dette er lidt lavere end det budgetterede overskud på ca. 4 mio. kr. Den væsentligste årsag hertil er nedlukningerne som følge af COVID-19 situationen. Dette har for Symbion naturligt nok betydet en mindre omsætning især på vores kantiner og vores salg af konferencefaciliteter og lokaler til eksterne møder.

Ledelsen anser dog et positivt resultat på ca. 1,7 mio. kr. som tilfredsstillende i lyset af situationen. Således har det på trods af COVID-19 situationen været muligt at fastholde en høj udlejning over året på de fleste af vores lokationer og hen mod slutningen af 2020 har vi endda set en svagt stigende udlejningsprocent på tværs af vores lokaliteter. Samtidig har vi ikke været tvunget til at lave ekstraordinære hensættelser til tab på lejere. Det tyder således på, at mange af Symbion startups og mindre virksomheder er kommet bedre gennem den første fase af krisen, end man kunne frygte.

Symbion står med udgangen af 2020 for i alt 6 lokaliteter, som huser mere end 600 startups og mindre virksomheder. Dermed er vi klart blandt de største startup communities i Danmark.

Udviklingen hen over året

Tidligt i 2020 blev Symbion ligesom resten af Danmark ramt af nedlukningen i forbindelse med COVID-19. Dette betød, at alle blev opfordret til arbejde hjemmefra, hvilket flere af Symbions lejere valgte at gøre. Symbion har dog gennem hele 2020 holdt bygninger åbne, så de startups og mindre virksomheder, som har haft behov for det har kunnet bruge deres kontorer, laboratorier mv.

Som led i nedlukningen ophørte naturligvis også udlejningen af konferencelokaler, ligesom alle faglige og sociale events blev aflyst, og har gennem hele 2020 kørt på et betydeligt lavere blus end vanligt.

Symbion var blandt de første udlejere, som tilbød lejerne at tage en snak om betaling af husleje, mulighed for henstand mv. Kun nogle ganske få lejere har benyttet sig af denne mulighed, og der er indgået specifikke aftaler med disse.

Som led i nedlukningen tilbød Symbion i samarbejde med en af lejerne i huset mulighed for rådgivning om diverse hjælpepakker, ligesom informationen om situationen og hvilke myndighedskrav, der var gældende, blev øget markant, så alle lejere hele tiden var klar over, hvilke regler der var gældende.

Ledelsesberetning

Denne indsats for at hjælpe trængte lejere og en øget information om retningslinjer mv. synes at have haft en positiv effekt i den forstand, at det har været muligt at holde alle vores bygninger åbne, og vi så vidt vi er informeret om ikke har oplevet større smitteudbrud på Symbions lokaliteter.

Krisen har også vist, at forskellige startups og mindre virksomheder har været berørt ganske forskelligt. Blandt vores virksomheder inden for life science har påvirkningen tilsyneladende været beskeden, da flere af disse gennem året har efterspurgt mere plads, ligesom antallet af henvendelse fra virksomheder med behov for laboratorier har været stigende. For andre virksomheder har krisen naturligt nok ramt hårdere.

På tværs af forretningen har 2020 medført en let stigende udlejningsprocent. Dette gælder især Symbion på Fruebjergvej og COBIS, hvor udlejningen med udgangen af 2020 lå tæt på 100 pct.

For Univate og vores facilitet på Emil Holms Kanal var udlejningen i starten af 2020 stigende men efter COVID-19 nedlukningen, så vi en stagnerende udlejning og i slutningen af 2020 en lidt faldende udlejning. Det er ikke udtryk for, at vi ikke får henvendelser, men at usikkerheden omkring situationen betyder, at potentielle kunder er noget længere tid om at beslutte sig sammenlignet med tidligere. Hertil kommer så, at vi i 2020 på disse to lokaliteter har oplevet nogle opsigelser, som det har været lidt vanskeligere at få fyldt ud med nye lejere.

I slutningen af 2020 indgik vi aftale med Erhvervshus Sjælland om at overtage Lydens Hus, som indtil udgangen af 2020 var drevet af Erhvervshus Sjælland. Overtagelsen betyder, at vi får en placering på Gammel Kongevej lige over for Planetariet. Som led heri har vi indgået aftale med P+ om at overtage hovedparten af hele bygningen, hvormed der vi lægger ca. 2.500 m² til vores eksisterende faciliteter. Fokus er som navnet siger på startups og mindre virksomheder inden for lyd i bredeste forstand – både indholdsproduktion, software og hardware. Overtagelsen af Lydens Hus bringer antallet af lokaliteter, som Symbion står for op på 7.

Herudover indgik Symbion også i 2020 en aftale med Region Hovedstaden om at leje dele af bygningen på Tagensvej 22, som ligger lige ved siden af COBIS. Årsagen hertil er den stigende efterspørgsel inden for life science.

Ultimo 2020 indgik Symbions datterselskab, COBIS A/S, en aftale med BioInnovation Institute samt PensionDanmark om per 1. april 2021 at overdrage lejekontrakten på hele ejendommen på Ole Maaløes Vej 3 fuldt ud til BioInnovation Institute, som herefter lejer ejendommen direkte af PensionDanmark. COBIS vil så i stedet fremleje en gradvist mindre andel af bygningen af BioInnovation Institute til at supportere vores startups i COBIS bygningen.

I forhold til vores faglige og sociale aktiviteter, som spiller en vigtig rolle for oplevelsen af at være i Symbion, så har disse naturligt været mærkbart ramt af situationen. Således har antallet af arrangementer været begrænset og slet ikke på niveau af det, som vi plejer. Det er dog lykkedes at afvikle en del fagevents virtuelt gennem året.

Ledelsesberetning

Og så har Symbion fortsat sin gradvise digitale transformation af virksomheden. Der er i årets løb implementeret nye digitale redskaber til gavn for vores kunder, herunder en helt ny platform, mit.symbion.dk, som tillader vores kunder at interagere med Symbion og med hinanden, at søge information om deres lokation, at tilgå mere end 70 nye services, orientere sig i kommende events etc. Derudover har vi også moderniseret vores CRM system samt implementeret nyt økonomistyringssystem. Disse – og mange andre – tiltag er led i en større satsning på at digitalisere virksomheden og øge selvbetjeningsgraden af vores mange services.

Endeligt kan nævnes, at Symbion har intensiveret samarbejdet med Accelerace yderligere og har som led i den fortsatte konsolidering indskudt yderligere kapital i acceleratoren.

Finansielle risici og eksponering

Som beskrevet i ledelsesberetningen for 2019 havde Symbion indtil 2014 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 indførslen af hjemfaldsforpligtelse på de sidste 10 mio. kr., som løber frem til 2118.

I foråret 2018 ændrede København Kommune grundlagsrenten for sine hjemfaldsforpligtelser, hvilket har betydet, at værdien af denne del af lånet er vokset ganske betydeligt sammenlignet med værdien ved indgåelsen af aftalen. Hvis Symbion i dag skulle købe sig ud af denne hjemfaldsforpligtelse, så vil det koste betydeligt mere, end da aftalen blev indgået.

I henhold til ændring i regnskabspraksis er den negative værdi af hjemfaldsforpligtelsen ikke indregnet i resultatopgørelsen i regnskabet. Symbion har ikke til hensigt at købe sig ud af denne hjemfaldsforpligtelse på nuværende tidspunkt. Ejendommen er vurderet af en valuar, der ved værdisætningen af ejendommen har indregnet hjemfaldsforpligtelsen i ejendommens værdi. Værdien af hjemfaldsforpligtelsen er oplyst i noten eventualforpligtelser.

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 69% i regnskabsåret 2020, hvilket medfører en åbenbar urimelig aftale for Symbion. Det er Symbions opfattelse, at ændring af låneforholdene til hjemfaldsforpligtelse i 2014 over for 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 øget med ca. 17 mio. kr. fra 2018 til 2019 og ca. 44 mio. kr. fra 2019 til 2020. Og igen pr. 1. april 2021 har Københavns Kommune ændret kalkulationsrenten, som anvendes til at beregne frikøbsbeløbet, fra 1,4% til 1,2%. Dette vil igen få en væsentlig negativ påvirkning på selskabets frikøbsbeløb. 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. Det er selskabets forventning, at der findes en løsning hvor de oprindelige vilkår opretholdes.

Ledelsesberetning

Virksomhedens påvirkning af den eksterne miljø

Symbion har gennem flere år løbende arbejdet på at nedbringe sit CO2 aftryk, og i 2020 har virksomheden investeret ca. 3 mio. kr. i en opgradering af ventilations- og køleanlæg etc. på lokationen på Fruebjergvej, som er betragteligt mere energieffektiv. Til styring af de miljømæssige forhold er der i denne forbindelse blevet udarbejdet nogle interne retningslinjer, som danner baggrund for en miljømæssig forsvarlig driftsførelse af vores ejendomme.

Forventninger til 2021

I 2021 budgetterer Symbion med et samlet overskud for koncernen på ca. 3 mio. kr. Omsætningen forventes at ligge på niveau med 2020, da BII overtager en stadig større del af COBIS bygningen, som lejes direkte af PensionDanmark. Det betyder, at det areal som Symbion råder over på COBIS, falder, og at dette kun lige erstattes af de nye lokationer – Lydens Hus og Tagensvej 22.

Første halvår af 2021 forventes fortsat at være præget af COVID-19, når det drejer sig om fysiske event mv., ligesom vi forventer en beskedent udlejning af mødelokaler og konferencefaciliteter. Vi forventer en fortsat høj udlejning på Symbion og COBIS og en lidt mere beskedent udlejning på de to Univate lokationer (Njalsgade og Emil Holms Kanal) i starten af 2021. Fra og med sommeren forventer vi en stigende udlejning, så vi igen kommer op på 90 pct. udlejning på disse lokaliteter.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Pr. 1. april 2021 har Københavns Kommune ændret kalkulationsrenten, som anvendes til at beregne frikøbsbeløbet, fra 1,4% til 1,2%. Dette vil få en væsentlig negativ påvirkning på selskabets frikøbsbeløb. Selskabets forventning er at der findes en løsning hvor de oprindelige vilkår opretholdes.

Starten på 2021 var fortsat præget af nedlukningen lige før jul og den deraf noget mindre aktivitet på Symbions lokationer. I Q1 overtog vi formelt lokalerne på Tagensvej 22, og har sat denne i stand og allerede opnået fuld udlejning. Samtidig har vi i Q1 overtaget Lydens Hus, og har brugt de første måneder på at sætte dele af bygningen i stand med henblik på udlejning fra slutningen af maj.

Herudover kan vi efter Q1 se en stigende aktivitet på vores lokationer med stadig flere, som vender tilbage til deres kontorer.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Symbion A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Årsrapporten har i tidligere været aflagt regnskabsklasse B. Ændringen af regnskabsklasse har alene haft effekt på præsentationsskravene. Herudover er der anvendt samme regnskabspraksis som sidste år og årsregnskabet aflægges i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta måles til kursen på transaktionsdagen.

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 kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

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

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke vælges indregnet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Symbion A/S samt tilknyttede virksomheder, hvori Symbion A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og de tilknyttede virksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter opgjort efter koncernens regnskabspraksis.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders handelsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på det tidspunkt, hvor der opnås kontrol.

I koncernregnskabet indregnes tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes andel af årets resultat og af egenkapitalen i tilknyttede virksomheder, der ikke ejes 100%, indgår i koncernens resultat og egenkapital, men præsenteres separat.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med forholdsmæssig eliminering af urealiserede koncerninterne avancer og tab. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance og tab.

Virksomhedssammenslutninger

Virksomhedsovertagelser gennemført den 1. juli 2018 eller senere (konsolideringsmetoden)

Køb af tilknyttede virksomheder behandles efter overtagelsesmetoden, hvorefter den overtagne virksomheds identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Overtagne eventualforpligtelser indregnes i regnskabsposten Kapitalandele i tilknyttede virksomheder til dagsværdi i det omfang værdien kan måles pålideligt.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over den overtagne virksomhed.

Kostprisen for den købte virksomhed udgør dagsværdien af det aftalte vederlag, herunder vederlag der er betingede af fremtidige begivenheder. Transaktionsomkostninger, som direkte kan henføres til køb af tilknyttede virksomheder, indregnes i resultatopgørelsen i takt med afholdelsen.

Positive forskelsbeløb mellem kostprisen for den overtagne virksomhed og de identificerede aktiver og forpligtelser indregnes på kapitalandelen som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over den forventede brugstid. Afskrivning på goodwill allokeres til de funktioner, som goodwillen relaterer sig til. Er forskelsbeløbet negativt indregnes dette straks i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Såfremt købesumallokeringen ikke er endelig kan positive og negative forskelsbeløb fra købte tilknyttede virksomheder, som følge af ændring i indregning og måling af de identificerede nettoaktiver, reguleres op til 12 måneder fra overtagelsestidspunktet. Disse reguleringer afspejler sig samtidig i værdien af goodwill eller negativ goodwill, herunder i allerede foretagne afskrivninger.

Indeholder kostprisen betingede vederlag måles disse til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Efterfølgende gennemføres betingede vederlag til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Ved trinvisse overtagelser gennemføres værdien af den hidtidige besiddelse af kapitalandele i den overtagne virksomhed til dagsværdien på overtagelsestidspunktet. Forskellen mellem den bogførte værdi af den hidtidige kapitalandel og dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning omfatter værdien af årets leverede ydelser, inklusive udlæg for kunder med fradrag af merværdiafgift og prisnedsdrag, 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.

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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminerings af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

I både koncernens og modervirksomhedens resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminerings af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

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

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

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

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover 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, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Leasingkontrakter

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for klassifikation og indregning af leasingkontrakter valgt IAS 17.

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor koncernen har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), måles ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod eller alternativt virksomhedens lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Koncernens samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder til den forholds-mæssige andel af virksomhedernes 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. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5-20 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

For væsentlige aktiver og forpligtelser der er indregnet i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser men ikke findes i moderselskabet er følgende regnskabspraksis anvendt:

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder.

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

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi metoden, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Anvendt regnskabspraksis

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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

Kostpris for fremstillede færdigvarer og varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på maskiner, fabriksbygninger og udstyr, der benyttes i produktionsprocessen, samt omkostninger til fabriksadministration og fabriksledelse. Låneomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Anvendt regnskabspraksis

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

Symbion A/S hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens og modervirksomhedens pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og 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 koncernens og modervirksomhedens andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under ”Renteindtægter og udbytter, modtaget”.

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 koncernens og modervirksomhedens selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt 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, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.
	107.284	100.333	70.915	69.600
	1.369	325	1.369	325
	-66.234	-63.603	-36.965	-35.949
	-8.385	-6.758	-7.660	-5.655
	34.034	30.297	27.659	28.321
2	-21.020	-19.133	-19.474	-17.666
3	-8.880	-7.923	-7.885	-7.074
	-120	0	-120	0
	4.014	3.241	180	3.581
	0	0	3.781	1.421
	-1.106	1.550	-1.106	-239
	11	19	8	4
	-1.969	-2.058	-1.913	-2.015
	950	2.752	950	2.752
4	754	-302	754	-302
5	1.704	2.450	1.704	2.450
	1.704	2.450		
	1.704	2.450		

Balance 31. december

Note	Aktiver				
	Koncern		Modervirksomhed		
	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.	
	Anlægsaktiver				
6	Grunde og bygninger	423.000	340.000	423.000	340.000
7	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	12.652	13.602	9.149	10.274
8	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	3.917	3.518	3.780	3.224
	Materielle anlægsaktiver i alt	439.569	357.120	435.929	353.498
9	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	0	0	9.022	5.241
10	Kapitalandele i associerede virksomheder	3.061	335	3.061	335
11	Andre værdipapirer og kapitalandele	258	1.630	258	1.630
12	Andre tilgodehavender	668	667	668	667
13	Deposita	0	9	0	9
	Finansielle anlægsaktiver i alt	3.987	2.641	13.009	7.882
	Anlægsaktiver i alt	443.556	359.761	448.938	361.380

Balance 31. december

Note	Aktiver				
	Koncern		Modervirksomhed		
	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.	
	Omsætningsaktiver				
	Råvarer og hjælpematerialer	50	50	50	50
	Varebeholdninger i alt	50	50	50	50
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.148	10.277	4.493	9.476
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	119	93
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	28	0	28
	Tilgodehavende selskabsskat	604	197	604	197
	Andre tilgodehavender	1.421	2.579	1.287	2.400
14	Periodeafgrænsningsposter	3.103	1.253	2.990	1.006
	Tilgodehavender i alt	10.276	14.334	9.493	13.200
	Likvide beholdninger	31.449	29.358	18.380	19.730
	Omsætningsaktiver i alt	41.775	43.742	27.923	32.980
	Aktiver i alt	485.331	403.503	476.861	394.360

Balance 31. december

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2020	2019	2020	2019	
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	
Passiver					
Egenkapital					
15	Virksomhedskapital	94.963	94.963	94.963	94.963
16	Reserve for opskrivninger	182.384	121.318	182.384	121.318
17	Værdiregulering af renteswap	-6.851	-5.559	-6.851	-5.559
18	Overført resultat	46	1.332	46	1.332
	Egenkapital før minoritetsinteresser	270.542	212.054	270.542	212.054
	Egenkapital i alt	270.542	212.054	270.542	212.054
Hensatte forpligtelser					
19	Hensættelser til udskudt skat	52.205	36.942	52.205	36.942
	Hensatte forpligtelser i alt	52.205	36.942	52.205	36.942
Gældsforpligtelser					
	Gæld til realkreditinstitutter	105.563	108.019	105.563	108.019
	Markedsværdi af renteswap	8.784	7.127	8.784	7.127
	Anden gæld	0	700	0	611
20	Langfristede gældsforpligtelser i alt	114.347	115.846	114.347	115.757

Balance 31. december

Passiver		Koncern		Modervirksomhed	
		2020 t.kr.	2019 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Note					
20	Kortfristet del af langfristet gæld	2.440	2.437	2.440	2.437
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.040	0	451	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.855	10.014	6.600	8.183
	Gæld til associerede virksomheder	1.434	938	1.434	938
	Anden gæld	36.468	25.272	28.842	18.049
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	48.237	38.661	39.767	29.607
	Gældsforpligtelser i alt	162.584	154.507	154.114	145.364
	Passiver i alt	485.331	403.503	476.861	394.360

1 Særlige poster

21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

22 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse for koncernen

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for opskrivninger t.kr.	Øvrige lov- pligtige reser- ver t.kr.	Overført re- sultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar 2019	94.963	122.702	-1.431	-2.461	213.773
Årets regulering af renteswap	0	0	-4.128	0	-4.128
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	0	2.450	2.450
Årets opskrivning	0	-41	0	0	-41
Afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	0	-1.343	0	1.343	0
Egenkapital 1. januar 2020	94.963	121.318	-5.559	1.332	212.054
Årets regulering af renteswap	0	0	-1.292	0	-1.292
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	0	1.704	1.704
Årets opskrivning	0	61.681	0	-2.990	58.691
Afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	0	-615	0	0	-615
	94.963	182.384	-6.851	46	270.542

Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for opskrivninger t.kr.	Øvrige lov- pligtige reser- ver t.kr.	Overført re- sultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar 2019	94.963	122.702	-1.431	-2.461	213.773
Årets regulering af renteswap	0	0	-4.128	0	-4.128
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	0	2.450	2.450
Årets opskrivning	0	-41	0	0	-41
Afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	0	-1.343	0	0	-1.343
Afskrivning vedrørende opskrevne aktiver	0	0	0	1.343	1.343
Egenkapital 1. januar 2020	94.963	121.318	-5.559	1.332	212.054
Årets regulering af renteswap	0	0	-1.292	0	-1.292
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	0	1.704	1.704
Årets opskrivning	0	61.681	0	0	61.681
Afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	0	-615	0	0	-615
Overført til reserve for opskrivninger	0	0	0	-2.990	-2.990
	94.963	182.384	-6.851	46	270.542

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Årets resultat	1.704	2.450	1.704	2.450
23 Reguleringer	10.927	8.677	6.479	8.206
24 Ændring i driftskapital	14.039	-3.970	14.271	-2.272
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	26.670	7.157	22.454	8.384
Renteindbetalinger og lignende	8	19	8	-2
Renteudbetalinger og lignende	-1.969	-2.062	-1.913	-2.017
Pengestrøm fra ordinær drift	24.709	5.114	20.549	6.365
Betalt/udbetalt selskabsskat	-407	2.767	-407	2.767
Pengestrømme fra driftsaktivitet	24.302	7.881	20.142	9.132
Køb af materielle anlægsaktiver	-16.872	-14.548	-15.860	-13.451
Salg af materielle anlægsaktiver	294	0	0	0
Køb af finansielle anlægsaktiver	-2.704	-149	-2.704	-6.149
Salg af virksomhed	224	0	224	0
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder	0	8.750	0	8.750
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-19.058	-5.947	-18.340	-10.850
Afdrag på langfristet gæld	-3.153	-1.569	-3.153	-2.437
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-3.153	-1.569	-3.153	-2.437
Ændring i likvider	2.091	365	-1.351	-4.155
Likvider 1. januar 2020	29.358	23.884	19.731	23.885
Tilgang ved koncernetablering	0	5.109	0	0
Likvider 31. december 2020	31.449	29.358	18.380	19.730

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	Koncern		Modervirksomhed	
	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Likvider				
Likvide beholdninger	<u>31.449</u>	<u>29.358</u>	<u>18.380</u>	<u>19.730</u>
Likvider 31. december 2020	<u>31.449</u>	<u>29.358</u>	<u>18.380</u>	<u>19.730</u>

Noter

1. Særlige poster

Selskabet har som følge af udbruddet af Covid-19 og de særlige hjælpepakker indregnet 469 t.kr.

Særlige poster er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelse.

	Koncern	Modervirksomhed
	2020	2020
	t.kr.	t.kr.
Indtægter:		
Lønkomensation	469	469
	469	469
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Bruttofortjeneste	469	469
Resultat af særlige poster netto	469	469

	Koncern		Modervirksomhed	
	2020	2019	2020	2019
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
2. Personaleomkostninger				
Lønninger og gager	18.795	17.197	17.326	15.844
Pensioner	1.564	1.389	1.505	1.313
Andre omkostninger til social sikring	646	542	628	504
Personaleomkostninger i øvrigt	15	5	15	5
	21.020	19.133	19.474	17.666
Direktion og bestyrelse	1.335	1.335	1.335	1.335
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	39	35	36	32

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.
3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver				
Afskrivning på bygninger	4.685	4.541	4.685	4.541
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4.195	3.382	3.200	2.533
	8.880	7.923	7.885	7.074
4. Skat af årets resultat				
Årets regulering af udskudt skat	-754	485	-754	485
Regulering af tidligere års skat	0	-183	0	-183
	-754	302	-754	302
5. Forslag til resultatdisponering				
Overføres til overført resultat			1.704	2.450
Disponeret i alt			1.704	2.450

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2020 t.kr.	31/12 2019 t.kr.	31/12 2020 t.kr.	31/12 2019 t.kr.
6. Grunde og bygninger				
Kostpris 1. januar 2020	234.483	229.892	234.483	229.892
Tilgang i årets løb	13.230	4.593	13.230	4.593
Kostpris 31. december 2020	247.713	234.485	247.713	234.485
Opskrivninger 1. januar 2020	172.070	172.122	172.070	172.122
Årets opskrivning	74.457	-52	74.457	-52
Opskrivninger 31. december 2020	246.527	172.070	246.527	172.070
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	-66.555	-62.014	-66.555	-62.014
Årets afskrivninger	-4.685	-4.541	-4.685	-4.541
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	-71.240	-66.555	-71.240	-66.555
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	423.000	340.000	423.000	340.000
Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger	189.174	180.222	189.174	180.222

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2020 t.kr.	31/12 2019 t.kr.	31/12 2020 t.kr.	31/12 2019 t.kr.
7. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris 1. januar 2020	48.343	40.809	38.481	31.753
Tilgang i årets løb	3.243	7.534	2.074	6.728
Kostpris 31. december 2020	51.586	48.343	40.555	38.481
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	-34.741	-31.359	-28.207	-25.673
Årets afskrivninger	-4.193	-3.382	-3.199	-2.534
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	-38.934	-34.741	-31.406	-28.207
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	12.652	13.602	9.149	10.274
8. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver				
Kostpris 1. januar 2020	3.518	1.097	3.224	1.097
Tilgang i årets løb	3.917	3.518	3.780	3.224
Afgang i årets løb	-3.518	-1.097	-3.224	-1.097
Kostpris 31. december 2020	3.917	3.518	3.780	3.224
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	3.917	3.518	3.780	3.224

Noter

	Modervirksomhed	
	31/12 2020 t.kr.	31/12 2019 t.kr.
9. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. januar 2020	23.981	0
Overførsel	0	17.981
Tilgang i årets løb	0	6.000
Kostpris 31. december 2020	23.981	23.981
Opskrivninger 1. januar 2020	-18.740	0
Nettoregulering ved omregning til dagsværdi ved overtagelse	0	-181
Overførsel	0	-18.176
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	3.781	-383
Nedskrivninger 31. december 2020	-14.959	-18.740
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	9.022	5.241
Tilknyttet virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
COBIS A/S	København	100 %

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2020 t.kr.	31/12 2019 t.kr.	31/12 2020 t.kr.	31/12 2019 t.kr.
10. Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar 2020	59.095	77.075	59.095	77.075
Overførsel	4.075	-17.981	4.075	-17.981
Afgang i årets løb	-59.095	0	-59.095	0
Kostpris 31. december 2020	4.075	59.094	4.075	59.094
Opskrivninger 1. januar 2020	-58.758	-67.945	-58.758	-67.945
Overførsel	0	18.176	0	18.176
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-1.014	-240	-1.014	-240
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	58.758	0	58.758	0
Udbytte	0	-8.750	0	-8.750
Nedskrivninger 31. december 2020	-1.014	-58.759	-1.014	-58.759
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	3.061	335	3.061	335
Associerede virksomheder:				
			Hjemsted	Ejerandel
Accelerace Management A/S			København	25 %

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2020 t.kr.	31/12 2019 t.kr.	31/12 2020 t.kr.	31/12 2019 t.kr.
11. Andre værdipapirer og kapitalandele				
Kostpris 1. januar 2020	1.630	1.630	1.630	1.630
Tilgang i årets løb	2.703	0	2.703	0
Overført til andre poster	-4.075	0	-4.075	0
Kostpris 31. december 2020	258	1.630	258	1.630
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	258	1.630	258	1.630
12. Andre tilgodehavender				
Kostpris 1. januar 2020	667	667	667	667
Tilgang i årets løb	1	0	1	0
Kostpris 31. december 2020	668	667	668	667
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	668	667	668	667
13. Deposita				
Kostpris 1. januar 2020	9	9	9	9
Afgang i årets løb	-9	0	-9	0
Kostpris 31. december 2020	0	9	0	9
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	0	9	0	9

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2020	31/12 2019	31/12 2020	31/12 2019
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
14. Periodeafgrænsningsposter				
Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalte omkostninger, forsikringer mv. vedrørende 2021 og senere.				
15. Virksomhedskapital				
Aktiekapitalen består af 94.963 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.				
16. Reserve for opskrivninger				
Reserve for opskrivninger				
1. januar 2020	121.318	122.702	121.318	122.702
Årets opskrivning	61.681	-41	61.681	-41
Afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	-615	-1.343	-615	-1.343
	182.384	121.318	182.384	121.318

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2020 t.kr.	31/12 2019 t.kr.	31/12 2020 t.kr.	31/12 2019 t.kr.
17. Værdiregulering af renteswap				
Værdiregulering af renteswap 1. januar 2020	-5.559	-1.431	-5.559	-1.431
Årets regulering af renteswap	-1.292	-4.128	-1.292	-4.128
	-6.851	-5.559	-6.851	-5.559
18. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2020	1.332	-2.461	1.332	-2.461
Årets overførte overskud eller underskud	1.704	2.450	1.704	2.450
Afskrivning vedrørende opskrevne aktiver	0	1.343	0	1.343
Overført til reserve for opskrivninger	-2.990	0	-2.990	0
	46	1.332	46	1.332
19. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2020	36.942	37.633	36.942	37.633
Udskudt skat af årets resultat	-754	485	-754	485
Udskudt skat indregnet direkte på egenkapitalen	16.017	-1.176	16.017	-1.176
	52.205	36.942	52.205	36.942

Udskudt skat vedrører underskud til fremførsel samt materielle anlægsaktiver.

Noter

20. Gældsforpligtelser

Koncern og modervirksomhed

	Gæld i alt 31/12 2020 t.kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld t.kr.	Langfristet gæld 31/12 2020 t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Gæld til realkreditinstitutter	108.003	2.440	105.563	71.389
Markedsværdi af renteswap	8.784	0	8.784	0
	<u>116.787</u>	<u>2.440</u>	<u>114.347</u>	<u>71.389</u>

Noter

21. 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 2020 udgør 423.000 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 2020 udgør 423.000 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 2020 udgør 423.000 t.kr.

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

22. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Symbion A/S har indgået en managementaftale med Symbion Fonden, efter hvilket Symbion A/S skal betale t.kr. 402 i royalty pr. år.

Selskabet har en uopsigelighedsperiode på 12 måneder på lejede lokaler, svarende til en forpligtelse på t.kr. 633.

Selskabet har en uopsigelighedsperiode på 7 måneder på lejede lokaler, svarende til en forpligtelse på t.kr. 4.433.

Selskabet har en uopsigelighedsperiode på 4 måneder på lejede lokaler, svarende til en forpligtelse på t.kr. 1.033.

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en samlet restleasingydelse på t.kr. 219.

Noter

22. Eventualposter (fortsat)

Eventualforpligtelser (fortsat)

Københavns Kommune er i henhold til tinglyst deklaration af 5. november 2014 berettiget til at tilbagekøbe ejendommen Gribskovvej 4, matr. nr. 1185 Emdrup og 1390 Utterslev Kvarter, i år 2118 for t.kr. 4.203. Det aktuelle frikøbsbeløb udgør pr. 31. december 2020 t.kr. 108.252 (2019: t.kr. 64.020). Som det fremgår af ledelsesberetningen bestrider selskabet grundlaget i forhold til den aftale, som blev indgået med Københavns Kommune.

Udover ovenstående har koncernen indgået lejekontrakt med Partnerselskabet Ole Maaløes Vej 3, København N om leje af bygningen på Ole Maaløes Vej 3. Lejemålet er uopsigeligt indtil 1. april 2040, og kan derefter opsiges med 12 måneders varsel. Den årlige husleje udgør 14.796 t.kr.

Kautionsforpligtelser:

Symbion A/S og DTU Science Park A/S har kautioneret fælles for betaling af COBIS A/S husleje til Partnerselskabet Ole Maaløes Vej 3, København N. Den årlige husleje udgør t.kr. 14.167.

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

	Koncern		Modervirksomhed	
	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.
23. Reguleringer				
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	8.880	7.921	7.884	7.075
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	0	0	-3.781	-1.421
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.106	-1.550	1.106	239
Andre finansielle indtægter	-8	-19	-8	-4
Øvrige finansielle omkostninger	1.969	2.062	1.913	2.015
Skat af årets resultat	-754	302	-754	302
Øvrige reguleringer	-266	-39	119	0
	10.927	8.677	6.479	8.206

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.
24. Ændring i driftskapital				
Ændring i varebeholdninger	0	0	0	0
Ændring i tilgodehavender	4.465	-7.776	4.113	-7.743
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	9.574	3.827	10.158	5.492
Andre ændringer i driftskapital	0	-21	0	-21
	14.039	-3.970	14.271	-2.272