



Symbion

ÅRSRAPPORT

2019

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

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 24. august 2020

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 2019	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	18
Balance	19
Pengestrømsopgørelse	21
Noter	22

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 26. juni 2020

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 årsregnskabet for Symbion A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 26. juni 2020

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
Associerede virksomheder	COBIS Management ApS, København COBIS Ejendom K/S, København

Hovedtal og nøgletal

	2019 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Nettoomsætning	69.597	62.814	54.539	53.292	55.619
Resultat af ordinær primær drift	3.581	5.949	2.388	8.144	9.018
Finansielle poster, netto	-829	31.527	-9.927	-8.955	-9.338
Årets resultat	2.450	28.102	-6.704	-1.105	-205
Balance:					
Balancesum	394.360	388.437	341.435	337.878	332.349
Egenkapital	212.054	213.773	137.350	130.796	128.755
Heraf aktiekapital	94.963	94.963	94.963	94.963	94.963
Pengestrømme:					
Investeringsaktivitet	-10.850	67.899	-11.327	-7.109	-980
Heraf investeringer i materielle anlægsaktiver	-13.451	-7.101	-7.265	-4.560	-980
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	32	28	26	22	20
Nøgletal i %:					
Overskudsgrad (EBIT-margin)	5,1	9,5	4,4	15,3	16,2
Soliditetsgrad	53,8	55,0	40,2	38,7	38,7
Egenkapitalforrentning	1,2	16,0	-5,0	-0,9	-0,3
Afkastgrad	0,9	1,5	0,7	2,4	2,7

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 af den løbende drift udgør et overskud på ca. 3,6 mio. kr., hvilket er udtryk for, at Symbion gennem 2019 har haft en fornuftig udlejning på alle lokaliteter med en stigende tendens set hen over året. Samtidig er omsætningen vokset til lige under 70 mio. kr., hvilket er en fremgang fra 2018 på 7 mio. kr. Hen over de seneste 4 år er omsætningen samlet vokset med ca. 30 pct., som følge af, at Symbion løbende har udvidet sine aktiviteter med nye lokaliteter, som betyder, at vi i dag huser mere end 600 start-ups og mindre virksomheder.

Det samlede resultat er positivt og årets resultat er ca. 2,5 mio. kr. Symbion har ændret regnskabsprincip vedr. hjemfaldsforpligtelsen til Københavns Kommune, ændringen er beskrevet under anvendt regnskabspraksis. 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 indførslen af 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 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 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 40% i regnskabsåret 2019, 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. 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

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 er udover at tilbyde fysiske faciliteter, 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 600 start-ups og mindre virksomheder i Symbion, hvilket betyder, at Symbion i dag er blandt de største start-up communities i Danmark.

Også i 2019 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.

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 2020

I starten af 2020 så Symbion en fortsat vækst i udlejningen og dermed en fortsat positiv udvikling for Symbion. Denne tendens blev der imidlertid sat en brat stopper for med COVID-19 krisen, som betød en nedlukning af Danmark fra starten af marts.

Ledelsesberetning

COVID-19 krisen har også påvirket Symbion. I første omgang ved, at nogle af de eksisterende lejere har haft vanskeligt ved at betale deres leje, hvorfor Symbion har måttet yde henstand på lejen for en række af vores kunder med den risiko, der ligger heri, at lejerne ikke formår at betale deres leje. Derfor må det forventes, at behovet for hensættelser kommer til at stige i 2020.

I anden omgang har krisen betydet, at antallet af nye henvendelser er faldet noget, hvorfor tendensen med en stigende udlejning, som kunne ses i det første kvartal ikke fortsætter, hvilket kan betyde at udlejningen kommer under pres hen over året. Heldigvis er Symbion i den situation, at likviditeten er stærk, og at Symbion som følge af salget af COBIS har nedbragt sin rentebærende gæld og dermed reduceret de løbende omkostninger og trækker på likviditeten.

Forventninger til 2020

I 2020 budgetterede Symbion med et overskud på omkring 4 mio. kr. og en stigende omsætning, som i løbet af 2020 vil nærme sig de 110 mio. kr. som følge af overtagelsen af COBIS og nye faciliteter på Amager.

Med udbruddet af corona virus må det imidlertid også erkendes, at det bliver ovenud svært at fastholde den budgetterede omsætning og det budgetterede resultat. Effekterne af COVID-19 er endnu ikke fuldt synlige for Symbion. Således rammes de forskellige start-ups og mindre virksomheder i Symbion ganske forskelligt af den nuværende krise. I vores segment af life science virksomheder er effekterne af COVID-19 sandsynligvis mindre, da en række af virksomhederne inden for life science er finansieret af investorer, og da der for nogle af virksomhederne vil være en voksende efterspørgsel. For andre virksomheder, som er i markedet og sælger, så vil disse sandsynligvis blive påvirket ganske kraftigt af COVID-19 krisen, hvilket dels forventes at betyde, at vi hen over året vil se flere opsigelser, ligesom tilgangen af nye virksomheder sandsynligvis vil falde sammenlignet med før krisen.

I praksis betyder det dels, at vi forventer en stigning i hensættelser, som følge af lejere, der får sværere og sværere ved at betale deres husleje, ligesom vi vil se flere opsigelser og dermed en nedgang i udlejningen hen over året. I den første periode af COVID-19 krisen har denne effekt været lidt mindre end frygtet, men det er også vurderingen, at vi næppe har set de fulde effekter af krisen endnu, og at disse først vil indfinde sig hen over sommer og i løbet af efteråret afhængig af, hvor hårdt økonomien generelt bliver ramt af krisen.

Der er ikke muligt at foretage en beløbsmæssig opgørelse af de økonomiske konsekvenser af udbruddet af Coronavirus for selskabet på nuværende tidspunkt.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Selskabet har i 2014 konverteret et lån hos Københavns Kommune til en tilbagekøbsret på selskabets ejendom med en årlig forrentning. Beløbet er oplyst i afsnittet vedr. eventualforpligtelser.

Pr. 1. april 2020 har Københavns Kommune ændret kalkulationsrenten, som anvendes til at beregne frikøbsbeløbet, fra 1,7% til 1,4%. Dette vil få en væsentlig negativ påvirkning på selskabets frikøbsbeløb. Selskabets forventning er at der findes en løsning hvor de oprindelige vilkår opretholdes.

Anvendt regnskabspraksis

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabets ledelse har valgt at foretage ændring af anvendt regnskabspraksis i forhold til selskabets tilbagekøbsforpligtelse/hjemfaldsforpligtelse til Københavns Kommune.

I 2014 fik selskabet efter forhandling med Københavns Kommune konverteret sin samlede gæld på 20 mio. kr. til dels en gæld på 10 mio. kr. og en hjemfaldsforpligtelse på 10 mio. kr. til udløb i 2118. Selskabet kan tilbagekøbe hjemfaldsforpligtelsen inden udløb, hvilket tilbagekøb skal ske baseret på en opgørelse på tilbagekøbstidspunktet ved beregningsregler fastsat af Københavns Kommune. Baseret på den årlige opgørelse ultimo regnskabsåret af hjemfaldsforpligtelsens værdi, er denne i tidligere år indregnet som en hensat forpligtelse. Den årlige regulering af hjemfaldsforpligtelsens værdi blev herefter ført som modpost i resultatopgørelsen, hvilket har medført væsentlige reguleringer, da Københavns Kommune har ændret beregningsmetoden for tilbagekøbsretten. Det er ledelsens opfattelse, at den årlige regulering af hjemfaldsforpligtelsens værdi som modpost i resultatopgørelsen, ikke giver et retvisende billede af selskabets drift.

Selskabets ledelse har valgt at indregne selskabets ejendom til dagsværdi, baseret på valuarvurderinger, som tilsvarende iagttager den hjemfaldsforpligtelse som påhviler ejendommen. Selskabets ledelse har, for at imødekomme kravet om at årsregnskabet skal give et retvisende billede, derfor valgt at modregne værdien af tilbagekøbsforpligtelsen i den foretagne og indregnede måling af ejendommen, baseret på indhentet valuarvurdering.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændring udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 17.036 t.kr. Årets skat af praksisændringen udgør 0 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 17.036 t.kr. Balancesummen forøges med 0 t.kr. mens egenkapitalen pr. balancedagen forøges med 64.020 t.kr.

Sammenligningstal og hoved- og nøgletal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Klassifikationen af regnskabsposten "personaleomkostninger" er ændret, således at visse omkostningsarter, der hidtil er blevet indregnet under personaleomkostninger fremover indregnes under regnskabsposten "andre eksterne omkostninger".

Den foretagne klassifikationsændring har ingen beløbsmæssig effekt på årets resultat eller balancen for hverken indeværende eller forrige regnskabsår. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede klassifikation.

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle 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 tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder

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

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 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab 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).

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.

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige 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.

Tilknyttet virksomhed 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 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder 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.

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.

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

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

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til 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.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

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

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Symbion A/S som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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

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

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

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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>	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Nettoomsætning	69.597	62.814
Andre driftsindtægter	325	52
Direkte omkostninger	-35.949	-29.963
Andre eksterne omkostninger	-5.652	-5.021
Bruttoresultat	28.321	27.882
2 Personaleomkostninger	-17.666	-14.977
3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-7.074	-6.956
Driftsresultat	3.581	5.949
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	1.421	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-239	37.492
Andre finansielle indtægter	4	5
Øvrige finansielle omkostninger	-2.015	-5.970
Resultat før skat	2.752	37.476
4 Skat af årets resultat	-302	-9.374
Årets resultat	2.450	28.102
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.450	28.102
Disponeret i alt	2.450	28.102

Balance 31. december

Aktiver	2019	2018
Note	t.kr.	t.kr.
Anlægsaktiver		
5 Grunde og bygninger	340.000	340.000
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10.274	6.080
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	3.224	1.097
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>353.498</u>	<u>347.177</u>
7 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	5.241	0
8 Kapitalandele i associerede virksomheder	335	9.130
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.630	0
Andre tilgodehavender	667	148
Deposita	9	9
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>7.882</u>	<u>9.287</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>361.380</u>	<u>356.464</u>
Omsætningsaktiver		
Råvarer og hjælpematerialer	50	50
Varebeholdninger i alt	<u>50</u>	<u>50</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	9.476	3.461
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	121	0
Tilgodehavende selskabsskat	197	2.779
Andre tilgodehavender	2.400	1.127
Periodeafgrænsningsposter	1.006	672
Tilgodehavender i alt	<u>13.200</u>	<u>8.039</u>
Likvide beholdninger	19.730	23.884
Omsætningsaktiver i alt	<u>32.980</u>	<u>31.973</u>
Aktiver i alt	<u>394.360</u>	<u>388.437</u>

Balance 31. december

Passiver	2019	2018
<u>Note</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
9 Virksomhedskapital	94.963	94.963
10 Reserve for opskrivninger	121.318	122.702
12 Værdiregulering af renteswap	-5.559	-1.431
13 Overført resultat	1.332	-2.461
Egenkapital i alt	<u>212.054</u>	<u>213.773</u>
Hensatte forpligtelser		
14 Hensættelser til udskudt skat	36.942	37.633
Hensatte forpligtelser i alt	<u>36.942</u>	<u>37.633</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	108.019	110.470
Markedsværdi af renteswap	7.127	1.835
Anden gæld	611	0
15 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>115.757</u>	<u>112.305</u>
15 Kortfristet del af langfristet gæld	2.437	2.437
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.183	7.095
Anden gæld	18.987	15.194
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>29.607</u>	<u>24.726</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>145.364</u>	<u>137.031</u>
Passiver i alt	<u>394.360</u>	<u>388.437</u>
1 Særlige poster		
16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
17 Eventualposter		

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Årets resultat	2.450	28.102
18 Reguleringer	8.206	-15.198
19 Ændring i driftskapital	-2.272	5.508
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	8.384	18.412
Renteindbetalinger og lignende	-2	5
Renteudbetalinger og lignende	-2.017	-5.971
Pengestrøm fra ordinær drift	6.365	12.446
Betalt/udbetalt selskabsskat	2.767	-6.408
Pengestrømme fra driftsaktivitet	9.132	6.038
Køb af materielle anlægsaktiver	-13.451	-7.101
Køb af finansielle anlægsaktiver	-6.149	0
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder	8.750	75.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-10.850	67.899
Afdrag på langfristet gæld	-2.437	-54.953
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-2.437	-54.953
Ændring i likvider	-4.155	18.984
Likvider 1. januar 2019	23.885	4.900
Likvider 31. december 2019	19.730	23.884
Likvider		
Likvide beholdninger	19.730	23.884
Likvider 31. december 2019	19.730	23.884

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 engangskaraktér.

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:

Kompensation ved køb tilknyttet virksomhed	1.804	0
Salg af ejendom i associeret selskab	<u>0</u>	<u>40.022</u>
	<u>1.804</u>	<u>40.022</u>

Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.804	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	<u>0</u>	<u>40.022</u>
Resultat af særlige poster netto	<u>1.804</u>	<u>40.022</u>

Noter

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	15.844	13.382
Pensioner	1.313	1.184
Andre omkostninger til social sikring	504	401
Personaleomkostninger i øvrigt	5	10
	17.666	14.977
 Direktion og bestyrelse	 1.335	 1.899
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 32	 28
3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på indretning af lejede lokaler	13	13
Afskrivning på bygninger	4.541	4.281
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.520	2.662
	7.074	6.956
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	3.629
Årets regulering af udskudt skat	485	5.745
Regulering af tidligere års skat	-183	0
	302	9.374

Noter

	31/12 2019 t.kr.	31/12 2018 t.kr.
5. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2019	229.892	226.291
Tilgang i årets løb	4.593	3.601
Kostpris 31. december 2019	234.485	229.892
Opskrivninger 1. januar 2019	172.122	111.442
Årets opskrivning	-52	60.680
Opskrivninger 31. december 2019	172.070	172.122
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-62.014	-57.733
Årets afskrivninger	-4.541	-4.281
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	-66.555	-62.014
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	340.000	340.000
Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger	180.222	178.450
6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2019	31.753	29.084
Tilgang i årets løb	6.728	2.669
Kostpris 31. december 2019	38.481	31.753
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-25.673	-22.999
Årets afskrivninger	-2.534	-2.674
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	-28.207	-25.673
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	10.274	6.080

Noter

	31/12 2019 t.kr.	31/12 2018 t.kr.
7. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. januar 2019	0	0
Overførsel	17.981	0
Tilgang i årets løb	6.000	0
Kostpris 31. december 2019	23.981	0
Opskrivninger 1. januar 2019	0	0
Nettoregulering ved omregning til dagsværdi ved overtagelse	-181	0
Overførsel	-18.176	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-383	0
Opskrivninger 31. december 2019	-18.740	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	5.241	0
Tilknyttet virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
COBIS A/S	København	100 %
8. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2019	77.075	77.075
Overførsel	-17.981	0
Kostpris 31. december 2019	59.094	77.075
Opskrivninger 1. januar 2019	-67.945	-30.776
Overførsel	18.176	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-240	37.492
Udbytte	-8.750	-75.000
Værdiregulering renteswap	0	339
Nedskrivninger 31. december 2019	-58.759	-67.945
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	335	9.130
Associerede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
COBIS Management ApS	København	50 %
COBIS Ejendom K/S	København	50 %

Noter

	31/12 2019 t.kr.	31/12 2018 t.kr.
9. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2019	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>		
10. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2019	122.702	76.241
Årets opskrivning	-41	47.330
Afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	-1.343	-869
	121.318	122.702
11. Værdiregulering af renteswap i associerede virksomheder		
Værdiregulering af renteswap i associerede virksomheder 1. januar 2019	0	-12.806
Årets regulering	0	265
Overført til overført resultat	0	12.541
	0	0
12. Værdiregulering af renteswap		
Værdiregulering af renteswap 1. januar 2019	-1.431	-29.915
Årets regulering	-4.128	727
Overført til overført resultat	0	27.757
	-5.559	-1.431

Noter

	31/12 2019 t.kr.	31/12 2018 t.kr.		
13. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2019	-2.461	8.866		
Årets overførte overskud eller underskud	2.450	28.102		
Afskrivning vedrørende opskrevne aktiver	1.343	869		
Overført fra værdiregulering af renteswap i associerede virksomheder	0	-12.541		
Overført fra værdiregulering af renteswap	0	-27.757		
	1.332	-2.461		
14. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2019	37.633	18.259		
Udskudt skat af årets resultat	485	5.745		
Udskudt skat indregnet direkte på egenkapitalen	-1.176	13.629		
	36.942	37.633		
15. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt 31/12 2019 t.kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld t.kr.	Langfristet gæld 31/12 2019 t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	110.456	2.437	108.019	79.987
Markedsværdi af renteswap	7.127	0	7.127	0
Anden gæld	611	0	611	0
	118.194	2.437	115.757	79.987

Noter

16. 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 2019 udgør 340.000 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 2019 udgør 340.000 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 2019 udgør 340.000 t.kr.

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

17. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Symbion A/S har indgået en managementaftale med Symbion Fonden, efter hvilket Symbion A/S skal betale t.kr. 399 i royalty pr. år.

Selskabet har en uopsigelighedsperiode på 12 måneder på lejede lokaler, svarende til en forpligtelse på t.kr. 600.

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

Selskabet har en uopsigelighedsperiode på 16 måneder på lejede lokaler, svarende til en forpligtelse på t.kr. 4.133.

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en samlet restleasingydelse på t.kr. 40.

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 2020. Ledelsen kan ikke vurdere det sandsynlige udfald af sagen.

Noter

17. 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 2019 t.kr. 64.020 (2018: t.kr. 46.984). Som det fremgår af ledelsesberetningen bestrider selskabet grundlaget i forhold til den aftale, som blev indgået med Københavns Kommune.

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.

18. Reguleringer

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	7.075	6.955
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	-1.421	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	239	-37.492
Andre finansielle indtægter	-4	-5
Øvrige finansielle omkostninger	2.015	5.970
Skat af årets resultat	302	9.374
	8.206	-15.198

19. Ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-7.743	-1.408
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	5.492	6.953
Andre ændringer i driftskapital	-21	-37
	-2.272	5.508