



Symbion

ÅRSRAPPORT

2022

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

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 17. maj 2022

Dirigent: Klaus Blangsted Jensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal for koncernen	6
Ledelsesberetning	7
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	20
Balance	21
Egenkapitalopgørelse for koncernen	24
Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden	25
Pengestrømsopgørelse	26
Noter	27

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 17. maj 2023

Direktion

Peter Stilund Torstensen
Adm. Direktør

Bestyrelse

Jørgen Bardenfleth
Formand

Jon Bille

David Dreyer Lassen

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 regnskabsbrugere 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 17. maj 2023

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
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Jørgen Bardenfleth, Formand
Jon Bille
David Dreyer Lassen
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

Kapitalinteresse

Accelerace Management A/S, København

Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Resultatopgørelse:				
Nettoomsætning	127.130	118.034	107.284	100.333
Bruttoresultat	45.597	40.757	34.034	30.297
Resultat af primær drift	4.511	8.919	4.014	3.241
Finansielle poster, netto	-2.168	-1.122	-3.064	-489
Årets resultat	2.942	6.324	1.704	2.450
Balance:				
Balancesum	606.579	611.415	485.331	403.503
Investeringer i materielle anlægsaktiver	27.308	36.010	19.084	14.546
Egenkapital	367.369	365.594	270.542	212.054
Pengestrømme:				
Driftsaktivitet	22.741	27.749	24.302	7.881
Investeringsaktivitet	-27.871	-46.170	-19.058	-5.947
Finansieringsaktivitet	2.154	-789	-3.153	-1.569
Pengestrømme i alt	-2.976	-19.210	2.091	365
Medarbejdere:				
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	38	37	39	35
Nøgletal i %:				
Bruttomargin	35,9	34,5	31,7	30,2
Overskudsgrad (EBIT-margin)	3,5	7,6	3,7	3,2
Likviditetsgrad	38,7	57,7	86,6	113,1
Soliditetsgrad	60,6	59,8	55,7	52,6

Beregningen af hoved- og nøgletal følger Finansforeningens anbefalinger.

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens og Symbion A/S's aktivitet består af udlejning af erhvervsjendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning for modervirksomheden udgør 96.786 t.kr. mod 84.024 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.942 t.kr. mod 6.324 t.kr. sidste år. Af afskrivningerne vedrører ca. 3,6 mio. kr. afskrivninger på ejendomsopskrivninger foretaget på baggrund af den årlige vurdering af bygningens værdi. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Symbion står med udgangen af 2022 for i alt 5 lokaliteter, som huser mere end 700 startups og mindre virksomheder. Dermed er Symbion stadig blandt de største startup communities i Danmark.

Årets nettoomsætning for koncernen udgør 127.130 t.kr. mod 118.034 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.942 t.kr. mod 6.324 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Udviklingen hen over året

I starten af 2022 var aktiviteten på Symbions lokationer i et vist omfang påvirket af Covid-19 restriktionerne, men over de første måneder af året blev der løst op for restriktionerne og driften blev normaliseret.

Udlejning på tværs af Symbion lokationer har således fastholdt sit høje niveau og med udgangen af året ligger udlejningen på langt de fleste lokationer på den gode side af 90%. Symbion har således stadig udfordringer med at imødekomme nye virksomheder, som ønsker at være en del af Symbions community og de udvidelser, som allerede eksisterende lejere har haft.

Især inden for life science er efterspørgslen efter laboratorier stadig massiv. Dette skyldes bl.a. de stadig større satsninger, der sker på life science i Danmark, fx med Novo Nordisk Fondens store initiativ, BioInnovation Institute (BII). BII deler i dag COBIS-ejendommen med Symbion.

Som konsekvens af at Symbion A/S i 2021 indgik en aftale med BioInnovation Institute (BII) om, at BII over en periode overdrager hele lejemålet på COBIS, indgik Symbion i midten af 2021 en aftale med Byggeselskabet Mogens Delinde om at leje hele den gamle Novo ejendom ved Fuglebakken station - lige på grænsen mellem Nørrebro og Frederiksberg. Denne bygning er på samlet ca. 12.500 m², og derfor af nogenlunde samme størrelse som den eksisterende COBIS bygning. Ambitionen er, at denne bygning bliver det nye centrum for life science virksomheder og senere hen også vil huse startups, der arbejder med bæredygtighed.

Bygningen gennemgår pt. en totalrenovering, og Symbion står selv for den indvendige aptering af bygningen og indretningen af den nødvendige infrastruktur for at kunne tilbyde laboratorier mv. til kunderne. Bygningen forventes at være klar med udgangen af 2023.

Symbion har løbende haft dialog med de eksisterende lejere i COBIS bygningen, som skal flytte i takt med BII's vækst, og forventningen er, at en stor del af disse lejere vil flytte med på Fuglebakken og dermed blive en del af fremtidens miljø for life science.

Ledelsesberetning

Symbion har således stadig stor fokus på at holde det voksende økosystem for life science startups samlet.

Som en følge af Symbions fokus på at bruge kræfterne på de lokationer, som klarer sig bedst, stoppede Symbion medio 2022 aktiviteten på Univate afdelingen på Emil Holms Kanal. Da aktiviteten var tabsgivende forventes dette at bidrage til bedre indtjening.

Symbion har gennem hele 2022 fortsat med at udbygge og udvikle sine aktiviteter i relation til at skabe et dynamisk community, hvor virksomhederne i Symbion, ud over adgang til fysiske faciliteter, også har adgang til en række services, events og mulighed for at udnytte hinandens ressourcer og viden. Antallet af deltagere på disse events og aktiviteter har været støt stigende hen over året, efter at pandemien for alvor slap sit tag efter det første kvartal.

Arbejdet med community understøttes løbende digitalt gennem platformen mit.symbion.dk, hvor vores brugere kan se hinandens profiler og begynde at skabe netværk, ligesom de herigennem har adgang til den vifte af services, som Symbion tilbyder.

Modervirksomhedens likvider er i 2022 faldet med 854 t.kr., nemlig fra 1.167 t.kr. til 313 t.kr.

Koncernens likvider er i 2022 faldet med 2.977 t.kr., nemlig fra 12.239 t.kr. til 9.262 t.kr.

Finansielle risici og eksponering

Som beskrevet i årsrapporten for 2019 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 (og efterfølgende 2 gange senere) 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 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. 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.

Ledelsesberetning

Virksomhedens påvirkning af det eksterne miljø

I forlængelse af 2021 hvor Symbion investerede over 20 mio. kr. i en opgradering af ventilations- og køleanlæg på lokationen på Fruebjergvej har Symbion i 2022 arbejdet videre med at optimere systemet samt installere og implementere det. Systemet har hjulpet Symbion med at blive markant mere energieffektive samt forventer vi at vores kilo watt forbrug til ventilations- og køleanlægget i bygningen på Fruebjergvej bliver mindsket med 20 % i 2023 sammenlignet med 2021.

Symbion har yderligere i 2022 intensiveret arbejdet med bæredygtighed og arbejdet på at finde en leverandør som har kunne håndtere Symbions data til at beregne Symbions emissioner. Dette er i vidt omfang lykkedes og Symbion har således kunnet lave en CO2 beregning for årene 2020, 2021 og 2022 igennem platformen Klappir som har kunne give Symbion konkrete emissionsfaktorer på hvor virksomhedens største CO2 udledninger kommer fra. I forlængelse af CO2 beregningen er arbejdet med at udarbejde en strategi og handlingsplan påbegyndt og Symbion forventer i 2023 at have en strategi og detaljeret handlingsplan for hvordan virksomheden bedst muligt kan mindske det samlede CO2 forbrug.

Symbion har yderligere implementeret forskellige initiativer i 2022 som har til formål at mindske virksomhedens miljømæssige påvirkning. Initiativerne er alle en del af det miljømæssige aspekt af bæredygtighed. Initiativerne er bl.a. udskiftning af ældre pærer som sikrer at alle paneler på Fruebjergvej er LED paneler, minimering af engangsforbrugsartikler med høje emissioner herunder foam, indkøb af grøn strøm og plastik, minimering af madspild i kantine ved brug af to-go bokse og bedre affaldssortering i bygningen på Fruebjergvej.

I 2023 forventer Symbion at intensivere arbejdet med bæredygtighed yderligere og har en forventning om at have en strategi samt handlingsplan klar for hvordan virksomheden kommer til at arbejde med yderligere aspekter af bæredygtighed. I relation til ovenstående forventer Symbion også at have en underside klar på virksomhedens offentlige hjemmeside som vil vise og fortælle om Symbions arbejde med bæredygtighed.

Forventninger til 2023

Der har i 2022 over en bred front været betydelige prisstigninger, hvilket har bevirket en stigning på omkring 10% i de prisindekser, som Symbion kan regulere huslejen til deres lejere efter. Symbion har dog, af hensyn til startupmiljøet valgt at varsle huslejestigninger der gennemsnitligt ligger under 5%.

År 2023 vil i høj grad fortsat være præget af fortsatte udlejningsaktiviteter samt fastholdelsesaktiviteter for de mange kunder, samt arbejdet med at forberede indflytningen på Fuglebakken.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke sket væsentlige begivenheder efter regnskabsårets udløb. Den gode efterspørgsel efter Symbion lokaliteter er fortsat ind i starten af 2023, og forventes at fortsætte.

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Der er foretaget enkelte klassifikationsmæssige ændringer i sammenligningstallene, som ikke har haft effekt på årets resultat og egenkapital.

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 markedsværdi af renteswap under aktiver henholdsvis markedsværdi af renteswap under passiver.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er vælges klassificeret som sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i markedsværdi af renteswap under aktiver eller markedsværdi af renteswap under passiver 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders dagsværdi 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.

Køb og salg af minoritetsinteresser under fortsat bestemmende indflydelse indregnes direkte på egenkapitalen som en transaktion mellem kapitalejere.

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.

Koncernens aktiviteter i driftsfællesskaber indregnes i koncernregnskabet linje for linje.

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 allokere til de funktioner, som goodwillen relaterer sig til. Er forskelsbeløbet negativt indregnes dette straks i resultatopgørelsen.

Såfremt købesumsallokeringen 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.

Anvendt regnskabspraksis

Ved trinvisse overtagelser genmåles 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Selskabet 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 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 selskabet.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger til leje af eksterne lokationer 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, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg 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 kapitalandel i tilknyttet virksomhed og kapitalinteresse

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 kapitalinteressens 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 poster 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 sambeskattede 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

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.

Anvendt regnskabspraksis

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger. Når arbejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver, og afskrives fra ibrugtagningstidspunktet.

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor koncernen har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiell leasing), måles ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi af det leasede aktiv og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod eller alternativt selskabets 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 såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttet virksomhed og kapitalinteresse 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. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed og kapitalinteresse

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed og kapitalinteresse indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

Anvendt regnskabspraksis

I balancen indregnes kapitalandel i tilknyttet virksomhed og kapitalinteresse til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. 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.

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed og kapitalinteresse 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 kapitalandel i tilknyttet virksomhed og kapitalinteresse 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 kapitalinteresse.

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

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 nettorealiseringsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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

Anvendt regnskabspraksis

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Netto-realisationseværdien 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 diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgen de 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens 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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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	
	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Nettoomsætning	127.130	118.034	96.786	84.024
Andre driftsindtægter	555	638	545	638
Direkte omkostninger	-73.406	-70.533	-49.916	-45.697
Andre eksterne omkostninger	-8.682	-7.382	-8.261	-7.050
Bruttoresultat	45.597	40.757	39.154	31.915
1 Personaleomkostninger	-24.335	-19.552	-23.266	-18.286
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-16.751	-12.259	-15.700	-11.031
Andre driftsomkostninger	0	-27	0	-27
Driftsresultat	4.511	8.919	188	2.571
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	0	0	4.911	6.260
Indtægt af kapitalinteresse	-270	800	-270	800
Andre finansielle indtægter	11	35	9	32
3 Øvrige finansielle omkostninger	-1.909	-1.957	-2.495	-1.866
Resultat før skat	2.343	7.797	2.343	7.797
4 Skat af årets resultat	599	-1.473	599	-1.473
5 Årets resultat	2.942	6.324	2.942	6.324

Balance 31. december

Aktiver				
Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Anlægsaktiver				
6 Grunde og bygninger	522.000	552.000	522.000	552.000
7 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	18.982	20.014	17.186	17.605
8 Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	21.739	870	21.739	552
Materielle anlægsaktiver i alt	562.721	572.884	560.925	570.157
9 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	0	0	20.193	15.282
10 Kapitalinteresse	3.591	3.861	3.591	3.861
11 Andre værdipapirer og kapitalandele	1.826	855	1.826	855
12 Markedsværdi af renteswap	10.407	0	10.407	0
13 Deposita	9.823	10.231	9.823	10.231
Finansielle anlægsaktiver i alt	25.647	14.947	45.840	30.229
Anlægsaktiver i alt	588.368	587.831	606.765	600.386
Omsætningsaktiver				
Råvarer og hjælpematerialer	50	50	50	50
Varebeholdninger i alt	50	50	50	50
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.108	6.036	3.542	4.921
Tilgodehavende selskabsskat	0	287	0	287
Andre tilgodehavender	540	1.766	540	1.766
14 Periodeafgrænsningsposter	4.251	3.206	4.066	2.847
Tilgodehavender i alt	8.899	11.295	8.148	9.821
Likvide beholdninger	9.262	12.239	313	1.167
Omsætningsaktiver i alt	18.211	23.584	8.511	11.038
Aktiver i alt	606.579	611.415	615.276	611.424

Balance 31. december

Passiver				
Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Egenkapital				
Virksomhedskapital	94.963	94.963	94.963	94.963
Reserve for opskrivninger	243.067	265.882	243.067	265.882
Værdiregulering af renteswap	8.118	-3.583	8.118	-3.583
Overført resultat	21.221	8.332	21.221	8.332
Egenkapital i alt	367.369	365.594	367.369	365.594
Hensatte forpligtelser				
15 Hensættelser til udskudt skat	70.797	78.704	70.797	78.704
Hensatte forpligtelser i alt	70.797	78.704	70.797	78.704

Balance 31. december

Passiver				
Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	103.137	103.116	103.137	103.117
Markedsværdi af renteswap	0	4.594	0	4.594
Deposita	18.219	18.531	15.008	14.899
16 Langfristede gældsforpligtelser i alt	121.356	126.241	118.145	122.610
16 Kortfristet del af langfristet gæld	0	2.441	0	2.441
Gæld til pengeinstitutter	6.654	1.657	6.654	1.657
Modtagne forudbetalinger fra kunder	749	499	588	499
Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.994	23.274	21.699	18.762
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	16.395	9.803
Gæld til kapitalinteresser	0	78	0	78
Selskabsskat	2.466	0	2.466	0
Anden gæld	12.194	12.927	11.163	11.276
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	47.057	40.876	58.965	44.516
Gældsforpligtelser i alt	168.413	167.117	177.110	167.126
Passiver i alt	606.579	611.415	615.276	611.424
17 Oplysninger om dagsværdi				
18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
19 Eventualposter				

Egenkapitalopgørelse for koncernen

	Virksomhedskapital t.kr.	Reserve for opskrivninger t.kr.	Værdiregulering af renteswap t.kr.	Overført resultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar 2021	94.963	182.384	-6.851	46	270.542
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	3.268	6.324	9.592
Årets opskrivning	0	85.460	0	0	85.460
Afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	0	-1.962	0	1.962	0
Egenkapital 1. januar 2022	94.963	265.882	-3.583	8.332	365.594
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	11.701	2.942	14.643
Årets opskrivning	0	-16.165	0	0	-16.165
Afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	0	-2.778	0	2.778	0
Regulering af tidligere års opskrivninger	0	-3.872	0	3.872	0
Øvrige reguleringer	0	0	0	3.297	3.297
	94.963	243.067	8.118	21.221	367.369

Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden

	Virksomhedskapital t.kr.	Reserve for opskrivninger t.kr.	Værdiregulering af renteswap t.kr.	Overført resultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar 2021	94.963	182.384	-6.851	46	270.542
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	3.268	6.324	9.592
Årets opskrivning	0	85.460	0	0	85.460
Afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	0	-1.962	0	1.962	0
Egenkapital 1. januar 2022	94.963	265.882	-3.583	8.332	365.594
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	11.701	2.942	14.643
Årets opskrivning	0	-16.165	0	0	-16.165
Afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	0	-2.778	0	2.778	0
Regulering af tidligere års opskrivninger	0	-3.872	0	3.872	0
Øvrige reguleringer	0	0	0	3.297	3.297
	94.963	243.067	8.118	21.221	367.369

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Årets resultat	2.942	6.324	2.942	6.324
20 Reguleringer	18.320	14.854	12.946	7.278
21 Ændring i driftskapital	3.373	8.175	10.812	15.189
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	24.635	29.353	26.700	28.791
Renteindbetalinger og lignende	654	36	6	37
Renteudbetalinger og lignende	-2.548	-1.957	-2.495	-1.866
Pengestrøm fra ordinær drift	22.741	27.432	24.211	26.962
Betalt selskabsskat	0	317	0	317
Pengestrømme fra driftsaktivitet	22.741	27.749	24.211	27.279
Køb af materielle anlægsaktiver	-27.308	-36.010	-27.192	-35.694
Køb af finansielle anlægsaktiver	-1.092	-10.160	-1.092	-10.160
Afgang på finansielle anlægsaktiver	529	0	529	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-27.871	-46.170	-27.755	-45.854
Afdrag på langfristet gæld	-2.842	-2.446	-2.312	-293
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter	4.996	1.657	4.997	1.657
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	2.154	-789	2.685	1.364
Ændring i likvider	-2.976	-19.210	-859	-17.211
Likvider 1. januar 2022	12.238	31.449	1.172	18.378
Likvider 31. december 2022	9.262	12.239	313	1.167
Likvider				
Likvide beholdninger	9.262	12.239	313	1.167
Likvider 31. december 2022	9.262	12.239	313	1.167

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	2022	2021	2022	2021
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
1. Personaleomkostninger				
Lønninger og gager	21.761	17.330	20.834	16.203
Pensioner	1.766	1.482	1.639	1.416
Andre omkostninger til social sikring	798	688	793	667
Personaleomkostninger i øvrigt	10	52	0	0
	24.335	19.552	23.266	18.286
Direktion og bestyrelse	1.623	1.523	1.623	1.523
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	38	37	36	34
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver				
Afskrivning på bygninger	9.699	7.544	9.699	7.544
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7.052	4.715	6.001	3.487
	16.751	12.259	15.700	11.031
3. Øvrige finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	639	0
Andre finansielle omkostninger	1.909	1.957	1.856	1.866
	1.909	1.957	2.495	1.866

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	2022	2021	2022	2021
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
4. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	2.753	0	2.753	0
Årets regulering af udskudt skat	-3.352	1.474	-3.352	1.474
Regulering af tidligere års skat	0	-1	0	-1
	-599	1.473	-599	1.473
5. Forslag til resultatdisponering				
Overføres til overført resultat			2.942	6.324
Disponeret i alt			2.942	6.324
6. Grunde og bygninger				
Kostpris 1. januar 2022	274.691	247.713	274.691	247.713
Tilgang i årets løb	423	26.978	423	26.978
Kostpris 31. december 2022	275.114	274.691	275.114	274.691
Opskrivninger 1. januar 2022	356.093	246.527	356.093	246.527
Årets opskrivning	-20.724	109.566	-20.724	109.566
Opskrivninger 31. december 2022	335.369	356.093	335.369	356.093
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-78.784	-71.240	-78.784	-71.240
Årets afskrivninger	-9.699	-7.544	-9.699	-7.544
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	-88.483	-78.784	-88.483	-78.784
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	522.000	552.000	522.000	552.000
Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger	210.377	216.092	210.377	216.092

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2022 t.kr.	31/12 2021 t.kr.	31/12 2022 t.kr.	31/12 2021 t.kr.
7. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris 1. januar 2022	63.663	51.586	52.498	40.555
Tilgang i årets løb	5.146	8.160	5.030	8.163
Overførsler	870	3.917	552	3.780
Kostpris 31. december 2022	69.679	63.663	58.080	52.498
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-43.649	-38.934	-34.893	-31.406
Årets afskrivninger	-7.048	-4.715	-6.001	-3.487
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	-50.697	-43.649	-40.894	-34.893
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	18.982	20.014	17.186	17.605
8. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver				
Kostpris 1. januar 2022	870	3.917	552	3.780
Tilgang i årets løb	21.739	870	21.739	552
Overførsler	-870	-3.917	-552	-3.780
Kostpris 31. december 2022	21.739	870	21.739	552
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	21.739	870	21.739	552

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2022 t.kr.	31/12 2021 t.kr.	31/12 2022 t.kr.	31/12 2021 t.kr.
9. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed				
Kostpris 1. januar 2022	0	0	23.981	23.981
Kostpris 31. december 2022	0	0	23.981	23.981
Opskrivninger 1. januar 2022	0	0	-8.699	-14.959
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	0	0	4.911	6.260
Opskrivninger 31. december 2022	0	0	-3.788	-8.699
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	0	0	20.193	15.282

Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
		t.kr.	t.kr.
COBIS A/S, København	100 %	20.193	4.911
		20.193	4.911

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2022 t.kr.	31/12 2021 t.kr.	31/12 2022 t.kr.	31/12 2021 t.kr.
10. Kapitalinteresse				
Kostpris 1. januar 2022	4.075	4.075	4.075	4.075
Kostpris 31. december 2022	4.075	4.075	4.075	4.075
Opskrivninger 1. januar 2022	-214	-1.014	-214	-1.014
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-270	800	-270	800
Opskrivninger 31. december 2022	-484	-214	-484	-214
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	3.591	3.861	3.591	3.861

Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital t.kr.	Årets resultat t.kr.
Accelerace Management A/S, København	25 %	15.444	-1.080
		15.444	-1.080

11. Andre værdipapirer og kapitalandele

Kostpris 1. januar 2022	855	258	855	258
Tilgang i årets løb	971	597	971	597
Kostpris 31. december 2022	1.826	855	1.826	855
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	1.826	855	1.826	855

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2022	31/12 2021	31/12 2022	31/12 2021
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
12. Markedsværdi af renteswap				
Opskrivninger 1. januar 2022	0	0	0	0
Årets opskrivning	10.407	0	10.407	0
Opskrivninger 31. december 2022	10.407	0	10.407	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	10.407	0	10.407	0
13. Deposita				
Kostpris 1. januar 2022	10.231	668	10.231	668
Tilgang i årets løb	121	9.563	121	9.563
Afgang i årets løb	-529	0	-529	0
Kostpris 31. december 2022	9.823	10.231	9.823	10.231
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	9.823	10.231	9.823	10.231
14. Periodeafgrænsningsposter				
Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalte omkostninger, forsikringer mv. vedrørende 2022.				
15. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2022	78.704	52.205	78.704	52.205
Udskudt skat af årets resultat	-6.652	1.474	-6.652	1.474
Udskudt skat indregnet direkte på egenkapitalen	-1.255	25.025	-1.255	25.025
	70.797	78.704	70.797	78.704

Noter

16. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2022 t.kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld t.kr.	Langfristet gæld 31/12 2022 t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.
Koncern				
Gæld til realkreditinstitutter	103.137	0	103.137	45.261
Deposita	18.219	0	18.219	0
	121.356	0	121.356	45.261
Modervirksomhed				
Gæld til realkreditinstitutter	103.137	0	103.137	45.261
Deposita	15.008	0	15.008	0
	118.145	0	118.145	45.261

17. Oplysninger om dagsværdi

Koncern og modervirksomhed

	Investerings- ejendomme t.kr.	Afledte finansielle instrumenter t.kr.
Dagsværdi 31. december 2022	522.000	10.407
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	-20.037	11.701

18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der deponeret skadesløsbrev nom. 39.583 t.kr. med pant i ejendommen Fruebjergvej, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 522.000 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende ydet af selskabets bankforbindelse er der udstedt ejer- samt realkreditpantebreve på 28.230 t.kr. med pant i ejendommen Fruebjergvej, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 522.000 t.kr.

Til sikkerhed for driftslån ydet af Københavns Kommune er der udstedt ejerpantebrev på 20.000 t.kr. med pant i ejendommen Fruebjergvej, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 522.000 t.kr.

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

Noter

19. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Symbion A/S har indgået en managementaftale med Symbion Fonden, efter hvilket Symbion A/S skal betale 413 t.kr. i royalty pr. år.

Selskabet har indgået huslejekontrakter med en uopsigelsesperiode mellem 7 til 192 måneder med en samlet forpligtelse på 413.910 t.kr.

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en samlet restleasingydelse på 131 t.kr.

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 2022 t.kr. 234.646 (2021: t.kr. 173.649). 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 BII Holding A/S om leje af bygningen på Ole Maaløes Vej 3. Lejemålet er uopsigeligt indtil 1. januar 2024, og kan derefter opsiges med 12 måneders varsel. Den årlige husleje udgør 7.508 t.kr.

Sambeskatning

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

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	2022	2021	2022	2021
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
20. Reguleringer				
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	16.751	12.259	15.700	11.031
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	0	0	-4.911	-6.260
Indtægt af kapitalinteresse	270	-800	270	-800
Andre finansielle indtægter	-650	-35	-9	-32
Øvrige finansielle omkostninger	2.548	1.957	2.495	1.866
Skat af årets resultat	-599	1.473	-599	1.473
	18.320	14.854	12.946	7.278
21. Ændring i driftskapital				
Ændring i tilgodehavender	-4.484	430	1.386	-646
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	7.857	7.745	9.426	15.835
	3.373	8.175	10.812	15.189