

DTU Science Park a/s

Venlighedsvej 10
2970 Hørsholm

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

15/03/2018

Steen Donner
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Hoved- og nøgletal	10
--------------------------	----

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	11
--------------------------------	----

Resultatopgørelse	16
-------------------------	----

Balance	17
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	19
----------------------------	----

Pengestrøm	20
------------------	----

Noter	21
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

DTU Science Park a/s
Venlighedsvej 10
2970 Hørsholm

Telefonnummer: 45864100

CVR-nr: 27546439

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Bankforbindelse

Nordea Bank Danmark A/S

Revisor

ERNST & YOUNG GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB

Osvald Helmuths Vej 4

2000 Frederiksberg

DK Danmark

CVR-nr: 30700228

P-enhed: 1013415044

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 for Scion DTU a/s.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Der er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 15/03/2018

Direktion

Steen Michael Donner
Adm. Direktør

Bestyrelse

Niels Jørgen Korsholm
Formand

Claus Nielsen

Lau Melchiorson

Leif Nørgaard

Svend Erik Thomsen

Karen Lykke Sørensen

Marianne Thellersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i DTU Science Park a/s

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DTU Science Park a/s for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 regnskabet

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 for 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 regnskabet

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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. 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. 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, 15/03/2018

Torben Kristensen , mne10003
Statsaut. revisor
ERNST & YOUNG GODKENDT
REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 30700228

Ulrik Benedict Vassing , mne32827
Statsaut. revisor
ERNST & YOUNG GODKENDT
REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 30700228

Ledelsesberetning

Selskabets hovedaktivitet

Scion DTU har til formål at drive og udbygge forskerparker, herunder at udvikle de fysiske rammer for forsknings- og udviklingsbaserede virksomheder og det universitetsnære videnmiljø.

Fortsat fremgang

De gode takter fra 2016, med stigende udlejning og flere nye kunder, fortsatte i 2017 og ved årets udgang var udlejningsprocenten – efter nogle hårde og utilfredsstillende år – oppe på 90%. Det har fortsat været nødvendigt at give introduktionsrabatter til flere kunder, og den fulde effekt af den øgede udlejning vil således først blive synlig i 2018.

Det går generelt godt for virksomhederne i Scion DTU. Tre ud af fire virksomheder kunne rapportere vækst i 2017 – flere af de mindre virksomheder endda en betydelig vækst – og det resulterede også i flere lejemålsudvidelser.

Af større kontrakter kan nævnes, at Chr. Hansen A/S har overtaget lejemålet på Kogle Allé 6. Det er et laboratorielejemål på ca. 6.000 m².

Der er i 2017 endvidere indgået aftale med DHI om opførelse af nyt domicil på Agern Allé i Hørsholm. Det nye domicil bliver på ca. 6.000 m² og forventes klar til indflytning i sommeren 2019. DHI's nuværende domicil på Agern Allé 5 skal derefter bygges om til flerbrugerhus.

Bygningen på Kogle Allé 5 er udlejet til DFM (Dansk Fundamental Metrologi A/S), som er et GTS Institut. Af de i alt syv GTS Institutter, har de fire nu adresse i Scion DTU.

Efter i nogle år at have forsøgt at sælge eller udleje bygningerne på Dr. Neergaards Vej i Hørsholm, har statens ejendomsselskab Freja besluttet, at opsiges grundlejekontrakten og nedrive bygningerne. Nedrivningen er foregået hen over efteråret 2017, og primo 2018 overdrages grunden tilbage til Scion DTU.

En betydelig del af fremgangen i udlejningen er båret af fremgang i markedet generelt. Det økonomiske opsving i kølvandet på nogle vanskelige år har vendt situationen, og optimismen blandt vores kunder har naturligvis også en afsmittende effekt på Scion DTU. Det er således forventningen, at udlejningssituationen vil styrkes yderligere i 2018, og at vi i 2019 vil nærme os fuldt udlejet.

Årets resultat før kurs- og værdireguleringer udviser et overskud på 9,1 mio. kr., hvilket stort set svarer til det budgetterede.

Søhuset

Søhuset har opnået salgsmæssig fremgang på 15% i forhold til 2016. Der er sidst på året mandet op på salgssiden, dette forventes at give effekt i 2018.

Desværre har den øgede omsætning endnu ikke givet den ønskede effekt på bundlinjen, og resultatet viser derfor et samlet tab for året på 3,9 mio. kr., som indgår i Scion DTU's regnskab.

Der har i anden halvdel af 2017 været arbejdet på de udfordringer, der har været, således at Søhuset er klar til yderligere fremgang i 2018. Det er således forventningen, at Søhuset i 2018 vil komme ud med et betydeligt bedre resultat end i 2017.

COBIS

COBIS har i 2017 fået en del nye kunder. Der er primært tale om ganske små kunder, og udlejningen har derfor været udfordret. I eftersommeren 2017 styrkede vi salgssindsatsen ved ansættelse af yderligere en salgssressource. Effekten af denne rekruttering ses i en styrket pipeline, men har endnu ikke manifesteret sig i en højere udlejningsprocent.

COBIS A/S og COBIS Ejendom K/S havde i 2017 et samlet nettounderskud på 5,2 mio. kr., hvoraf 50% indregnes i Scion DTU's regnskab og dermed belaster dette negativt. Det er selvsagt et utilfredsstillende resultat.

Ledelsen i COBIS har i 2017 brugt betydelige ressourcer på at sikre en aftale med Novo Nordisk Foundation om leje af 3. salen i COBIS til deres Bio Innovation Initiative. Denne aftale blev underskrevet lige inden årets udgang, og Novo Nordisk Foundation's BII forventes at flytte ind i sommeren 2018. Med denne aftale i hus forventes udlejningsprocenten for 2019 at komme op på over 90%. Der er således en forventning om fremgang i 2018 og ikke mindst i 2019, hvor der for første gang i selskabets historie forventes et mindre overskud.

Scion DTU's værdiskabelse for kunderne

Igen i 2017 har vi foretaget en rundspørge blandt vores kunder med henblik på at kortlægge, om de vokser, og om de mener, Scion DTU miljøet har en positiv effekt herpå. Følgende nøgletal fra denne rundspørge skal nævnes:

67% af virksomhederne i miljøet samarbejdede med en anden virksomhed i miljøet	82% af virksomhederne i Forskerparken lancerede et nyt produkt i 2017	3 ud af 4 af virksomhederne i Forskerparken voksede i 2017
Der blev skabt flere end 250 nye jobs, og flere end 3.400 har nu deres daglige arbejdsplads i Scion DTU	Virksomhederne udtog samlet 153 nye patenter	75% af virksomhederne mener, at Scion DTU bidrager positivt til deres vækst

Som det fremgår af ovenstående, går det generelt godt for virksomhederne i Scion DTU, og den samlede vækst har været betydelig. Det forklarer også den øgede aktivitet på lejemålsudvidelser, som vi har oplevet. Det er endvidere meget tilfredsstillende, at tre ud af fire virksomheder mener, at Scion DTU miljøet bidrager positivt til deres vækst.

Innovationsaktiviteter

I 2017 afviklede vi Danish Tech Challenge acceleratorforløbet for fjerde gang. Projektet er finansieret af Industriens Fond, som i 2017 også tog beslutning om at bevillige støtte til yderligere tre år. Den samlede støtte til de kommende tre år er på 10,5 mio. kr. Danish Tech Challenge har vist sig at være et stærkt aktiv for Scion DTU. Projektet skaber en del positiv omtale, og endvidere vælger en del af de virksomheder, der deltager i forløbet, at blive i Scion DTU efterfølgende som kunder og som en del af miljøet. 20 tidlige opstartsvirksomheder bliver optaget i programmet og gennem det knap fem måneder lange forløb, bliver de udsat for en bred vifte af assistance – alt med henblik på at accelerere udviklingen af virksomheden. Programmet afsluttes med kåringen af Industriens Fonds Iværksætterpris på 500.000 kr.

Et andet succesfuld projekt, som nu også har kørt i nogle år, er SMART Innovation. Dette projekt er finansieret af Region Hovedstaden og EU og har et samlet budget på ca. 60 mio. kr. Det har nu kørt i 2½ år, og skal afsluttes med udgangen af 2018. Region Hovedstaden er dog så tilfredse med projektet og effekterne af det, at man gerne indgår i en dialog om en forlængelse. Aktiviteterne i projektet skaber vækst i mindre og mellemstore virksomheder ved at tilføre virksomheden assistance til produktudvikling gennem en DTU forsker. Der er til dato afsluttet 22 projekter med stor succes og betydelig positiv effekt.

I løbet af 2017 modtog ca. 30 virksomheder input, vejledning, hjælp og rådgivning fra Scion DTU's mentorkorps. De 80 mentorer i korpset bidrog således væsentligt til væksten i virksomhederne.

Innovationsaktiviteterne er dels eksternt finansieret og dels finansieret af Scion DTU. Det er målet over de kommende år at nedbringe Scion DTU's andel af den samlede finansiering.

I 2017 besluttede vi at etablere et elitært miljø for de mest lovende hardware virksomheder. Som centrum for dette miljø opføres en ny bygning på DTU campus i Lyngby. Denne bygning vil blive bygget af skibscontainere og udgør ca. 1.600 m². Miljøet og bygningen hedder Futurebox. Der vil være plads til i alt 120 arbejdsstationer i Futurebox, som står klar til at modtage de første iværksættere i maj 2018.

Futurebox bliver i fremtiden det helt centrale omdrejningspunkt for Scion DTU's innovationsaktiviteter.

Økonomisk sammenfatning

Resultatet før værdi- og kursreguleringer for 2017 viser et overskud på 9,1 mio.kr. Resultatet efter værdireguleringer og skat udgør 3,6 mio.kr. Det er efter omstændighederne acceptabelt. Der forventes en mindre fremgang i 2018 og derudover en øget fremgang i 2019.

Værdireguleringen af lejbærende bygninger og grunde viser en positiv værdiregulering på 4,5 mio.kr. Reguleringen kan både henføres til positive reguleringer på bygninger, som følge af pristalsregulering og forøgelse af markedslejen på nyindrettede lejemål, reduceret med afholdte og reservede udgifter til forbedringer, renoveringer m.v.

Pr. 31. december 2017 er det gennemsnitlige markedsafkast for Scion DTU's ejendomme og grunde 7,1% inkl. de til bygningerne hørende installationer. Dette niveau vurderes at udgøre en forsvarlig værdiansættelse af de lejbærende bygninger og grunde.

Efter indregning af årets resultat, regulering af finansielle instrumenter, herunder associerede virksomheder, udgør egenkapitalen 199 mio.kr. pr. 31. december 2017, hvilket er en stigning på 26 mio.kr. i forhold til sidste år.

Selskabets likvider pr. 31. december 2017 udgør 28,9 mio.kr mod 115,6 mio.kr. i 2016. Reduktionen vedrører primært væsentlige investeringer i bygningen på Agern Allé 24.

Særlige risici

Selskabet afdækker minimum 75% af rentebærende gæld via finansielle instrumenter, hvorfor moderate ændringer i renteniveauet ikke vil have nogen væsentlig direkte effekt på indtjeningen.

Strategi og forventet udvikling

Det er fortsat hensigten at udvikle forskerparken ud fra et "balanced portfolio" princip, således at vi fastholder et fornuftigt mix af kunder i forskellig størrelse. Vi ønsker således en blanding af mindre startup virksomheder, mellemstore virksomheder og store domicilkunder.

Scion DTU's fokus på forskningstunge virksomheder (deeptech) – såvel større som startups – vil blive fastholdt i de kommende år, ligesom tilknytningen til og samarbejdet med DTU fortsat spiller en central rolle i vores tilbud til kunderne.

Scion DTU's nuværende strategi vil blive fastholdt over de kommende år. Vi er godt på vej med implementering af strategien, der ligger op til vækst i de kommende år. Væksten bæres primært af tre projekter – nyt domicil til DHI, opførelse af Futurebox og endelig opførelsen af en ny forskerpark i Lyngby. Sidstnævnte forventes klar til indflytning i 2021. Vi forventer således vækst i antal kunder og en betydelig vækst i resultatet over de kommende år.

Hoved- og nøgletal

	2017 DKK '000	2016 DKK '000	2015 DKK '000	2014 DKK '000	2013 DKK '000
Hovedtal					
Nettoomsætning	163.211	148.518	151.952	152.626	157.675
Resultat af primær drift	53.072	50.367	50.859	54.176	45.145
Resultat af finansielle poster	-41.324	-38.817	-39.397	-38.616	-38.453
Resultat før værdireguleringer	9.130	10.062	9.724	15.259	4.140
Værdireguleringer ejendomme	4.554	4.168	6.214	202	712
Værdireguleringer prioritetsgæld	0	0	1.294	-7.480	915
Årets resultat	3.592	5.122	7.078	-3.036	5.970
Domicilejendomme	52943	53.823	54.709	54.921	55.718
Investerings ejendomme	1.440.638	1.280.220	1.264.379	1.228.373	1.210.241
Øvrige anlægsaktiver	146.171	227.515	122.940	131.443	173.922
Omsætningsaktiver	37.392	129.444	154.031	183.650	197.591
Balancesum	1.677.143	1.691.002	1.596.061	1.598.387	1.637.472
Egenkapital	199.036	173.324	182.560	150.211	253.108
Pengestrøm fra driftsaktivitet	24.315	24.838	26.048	28.469	32.853
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-89.112	-132.153	-34.802	3.740	-50.235
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-20.478	43.033	-15.582	-36.150	-20.683
Pengestrøm fra øvrige aktiviteter i driften	-29.201	34.286	-156	-3.698	9.904
Pengestrøm i alt	-114.476	-29.996	-24.492	-7.638	-28.161
Nøgletal					
Resultat før finansielle poster ift. lejbærende aktiver	3,33%	3,32%	3,63 %	3,95 %	3,25 %
Resultat før værdiregulering ift. egenkapitalen primo	5,27%	5,51%	6,47 %	6,03 %	2,21 %
Egenkapitalens forrentning	1,9%	2,9%	4,3 %	-1,5 %	2,7 %
Amlægsformuens finansieringsgrad	0,7	0,7	0,8	0,8	0,8
Egenkapitalandel	11,87%	10,25%	11,44 %	9,40 %	15,46 %
Gennemsnitligt antal ansatte	62	56	61	52	45

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger og nøgletal 2015". Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse C, mellemstor virksomhed.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiregulering af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som sikring af fremtidige transaktioner (rentebetaling), indregnes direkte på egenkapitalen, indtil det sikrede realiseres. Ved realisation indregnes værdiændringerne i samme regnskabspost som det sikrede.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter opkrævet leje, der vedrører regnskabsåret, samt fakturerede tekniske og administrative serviceydelser.

Refusion af el, vand, varme og andre forbrugsafhængige omkostninger indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre omkostningsrefusioner og afskrivninger, som betales af lejerne, indgår i lejeindtægten.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter driftsomkostninger, som direkte kan henføres til ejendommene og de heri værende installationer, herunder personaleomkostninger, skatter og afgifter, forsikringer og sædvanlige vedligeholdelsesudgifter, udgifter til pasning og vedligeholdelse m.m. af fællesanlæg og grønne områder samt afskrivninger på driftsmateriel og installationer. Endvidere omfatter ejendomsomkostninger den andel af el, vand og varme samt andre forbrugsafhængige omkostninger, der kan henføres til tomgang.

Omkostninger, som overstiger 250 t.kr., og som har karakter af reovering, tillægges ejendommens kostpris.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til markedsføring, ledelse, administration og kontorhold samt afskrivninger på it-udstyr og inventar.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter afholdte projektkostninger, der ikke opfylder kriterierne for indregning i balancen, samt andre omkostninger af sekundær karakter i forhold til ejendommenes drift.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes med den forholdsmæssige andel af årets resultat.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og –tab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Værdireguleringer af ejendomme og tilhørende aktiver

Værdireguleringer omfatter regnskabsperiodens værdiregulering af ejendomsporteføljen samt de hertil hørende aktiver.

Realiserede fortjenester og tab ved salg af ejendomme i forhold til den regnskabsmæssige værdi indregnes i resultatopgørelsen i tilknytning til regnskabsårets værdireguleringer.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Aktuelle skatteforpligtelser, henholdsvis tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Balancen**Materielle anlægsaktiver****Domicilejendomme**

Ejendomme, der i ikke uvæsentligt omfang benyttes af selskabet selv, behandles som domicilejendomme. Domicilejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde vedrørende domicilejendomme.

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

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Domicilejendomme afskrives over en forventet brugstid på 10-50 år.

Investerings ejendomme

Ejendommene tilstræbes at være lejbærende i størst muligt omfang med et heraf følgende forventet positivt driftsafkast. Da ejendomsdriften udgør en væsentlig aktivitet for selskabet, behandles ejendommene regnskabsmæssigt efter reglerne for investeringsejendomme, hvorefter ejendommene og de hertil hørende gældsforpligtelser måles til dagsværdien på balance-

tidspunktet. Årets værdiregulering indregnes som særskilt post i resultatopgørelsen. Nettoopskrivninger og -nedskrivninger med fradrag af udskudt skat overføres til reserve for dagsværdireguleringer under egenkapitalen.

Som følge af den specialiserede anvendelse og placeringen på et geografisk afgrænset område opgøres dagsværdien for den samlede ejendomsportefølje efter følgende principper:

Værdien af lejbærende grunde og færdigopførte bygninger fastsættes efter DCF modellen på grundlag af ejendommenes forventede driftsafkast og markedsbestemt afkastkrav.

Værdiansættelsen baseres på de forventede fremtidige pengestrømme fra lejeindtægter og driftsomkostninger, herunder forventede lejeindtægter og omkostninger for ledige lejemål. Ved værdiansættelsen tages hensyn til forventede udgifter til reovering, indretning af nye lejemål samt manglende leje i perioden frem til udlejningen forventes at ske.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris. I kostprisen indgår direkte henførbare renter i byggeperioden. Nyopførte ejendomme måles til kostprisen, indtil ejendommen fuldt ud er taget i brug til den formålsbestemte anvendelse. Herefter foretages måling til dagsværdi, jf. ovenfor.

Ikke udlejede grundarealer måles til værdien af byggeretterne. Da byggeretterne forventes udnyttet over en længere årrække, foretages tilbagediskontering af værdien. Som diskonteringsfaktor anvendes afkastprocenten for den samlede ejendomsportefølje.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Indretning af lejede lokaler, særlige installationer, driftsmateriel og inventar samt kunstnerisk udsmykning måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivning påbegyndes, når aktiverne tages i brug.

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

Indretning af lejede lokaler	3 - 20 år
Installationer	10 - 20 år
Driftsmateriel og inventar	3 - 5 år
Kunstnerisk udsmykning	Afskrives ikke

Selvstændige aktiver med kostpris under 25 t.kr. udgiftsføres ved anskaffelsen. I enkelte tilfælde, hvor levetiden er længere end 3-5 år, afskrives over den forventede levetid.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelte aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis den 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, og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Leasingkontrakter

Alle leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter m.v.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene i balancen måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, fordringen vurderes uerholdeligt.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres til reserve for netto-opskrivning af kapitalandele i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og efterfølgende måling foretages til dagsværdi. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indgår i henholdsvis andre tilgodehavender (positive dagsværdier) og anden gæld (negative dagsværdier).

Værdipapirer

Værdipapirer, der er indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, der er anskaffet i forbindelse med optagelse af lån i ejendomsporteføljen, og måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender samt kassebeholdning.

Egenkapital

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat og skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktiver henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning af skat i fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Selskabet er omfattet af reglerne om rentefradragsbegrænsning. Der er ikke afsat udskudt skat af den del af det skattemæssige underskud, der kan henføres til de renteudgifter, der ikke kan opnå fradrag for i årets skattepligtige indkomst.

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.

Langfristede gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Kortfristede gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Likvider omfatter likvide beholdninger samt obligationsbeholdning.

Hoved- og nøgletal

Nøgletal er i det væsentlige udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens vejledning.

Resultat før finansielle poster i forhold til lejbærende aktiver =

Resultat af primær drift x 100
Lejbærende aktiver

Resultat før værdiregulering i forhold til egenkapital primo =

Resultat før værdiregulering x 100
Egenkapital primo

Egenkapitalens forrentning =

Årets resultat x 100
Gennemsnitlig egenkapital

Anlægsformuens finansieringsgrad =

Langfristet gæld
Anlægsaktiver

Egenkapitalandel =

Egenkapital x 100
Balancesum

2. Særlige forhold

Der henvises til note 18 "Kautions- og eventualforpligtelser".

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		163.211.000	148.518.000
Eksterne omkostninger		-26.210.000	-18.609.000
Ejendomsomkostninger		-45.269.000	-44.646.000
Administrationsomkostninger		-38.660.000	-34.896.000
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-2.618.000	-1.488.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.554.000	4.168.000
Bruttoresultat		55.008.000	53.047.000
Personaleomkostninger	1		
Resultat af ordinær primær drift		55.008.000	53.047.000
Andre finansielle indtægter	2	278.000	1.053.000
Øvrige finansielle omkostninger	3	-41.602.000	-39.870.000
Ordinært resultat før skat		13.684.000	14.230.000
Skat af årets resultat	4	-10.092.000	-9.108.000
Årets resultat		3.592.000	5.122.000

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme		1.440.638.000	1.280.220.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		90.602.000	67.724.000
Indretning af lejede lokaler		36.651.000	41.827.000
Materielle anlægsaktiver under udførelse		24.061.000	128.825.000
Materielle anlægsaktiver i alt	5	1.591.952.000	1.518.596.000
Kapitalandele i associerede virksomheder		47.799.000	42.962.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	6	47.799.000	42.962.000
Anlægsaktiver i alt		1.639.751.000	1.561.558.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.907.000	1.435.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		238.000	98.000
Andre tilgodehavender		4.094.000	10.916.000
Periodeafgrænsningsposter		2.174.000	1.425.000
Tilgodehavender i alt		8.413.000	13.874.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		28.798.000	97.544.000
Værdipapirer og kapitalandele i alt		28.798.000	97.544.000
Likvide beholdninger		181.000	18.026.000
Omsætningsaktiver i alt		37.392.000	129.444.000
Aktiver i alt		1.677.143.000	1.691.002.000

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.	7	100.000.000	100.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-11.288.000	-13.184.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		-56.103.000	-85.827.000
Overført resultat		166.426.000	172.335.000
Egenkapital i alt		199.035.000	173.324.000
Hensættelse til udskudt skat	8	96.426.000	85.994.000
Hensatte forpligtelser i alt		96.426.000	85.994.000
Gæld til realkreditinstitutter		1.063.622.000	1.094.193.000
Gæld til associerede virksomheder		40.197.000	44.825.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9	1.103.819.000	1.139.018.000
Gæld til realkreditinstitutter		30.210.000	15.889.000
Gæld til banker		27.885.000	
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.783.000	26.287.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		4.629.000	18.692.000
Skyldig selskabsskat		465.000	975.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	10	157.165.000	187.193.000
Periodeafgrænsningsposter		2.984.000	136.000
Deposita		40.742.000	43.494.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		277.863.000	292.666.000
Gældsforpligtelser i alt		1.381.682.000	1.431.684.000
Passiver i alt		1.677.143.000	1.691.002.000

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv. kr.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.	Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo ...	100.000.000	-13.184.000	-85.827.000	172.335.000	173.324.000
Nettoregulering af sikringsinstrumenter .	0	0	20.223.000	0	20.223.000
Årets resultat	0	0	9.501.000	-5.909.000	3.592.000
Resultat i associerede virksomheder	0	1.896.000	0	0	1.896.000
Egenkapital, ultimo ...	100.000.000	-11.288.000	-56.103.000	166.426.000	199.035.000

Pengestrøm

	2017	2016
	kr.	kr.
Årets resultat	13.684.000	14.230.000
Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	14.811.000	13.012.000
Andel i associeret virksomheds resultat efter skat	2.618.000	1.488.000
Ændring i udskudt skat	-1.975.000	975.000
Ændring i andre hensatte forpligtelser	-269.000	-699.000
Andre reguleringer	-4.554.000	-4.168.000
Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	5.461.000	-5.408.000
Ændringer i leverandørgæld mv.	-6.777.000	39.694.000
<i>Pengestrøm fra primær drift før finansielle poster</i>	<i>22.999.000</i>	<i>59.124.000</i>
<i>Pengestrøm fra ordinær drift</i>	<i>22.999.000</i>	<i>59.124.000</i>
Betalt selskabsskat		0
Pengestrømme vedrørende driftsaktivitet	22.999.000	59.124.000
Køb af materielle anlægsaktiver	-2.053.000	-1.847.000
Køb af finansielle anlægsaktiver	-5.500.000	-2.500.000
Andre pengestrømme vedrørende investeringsaktivitet	-81.559.000	-127.806.000
Pengestrømme vedrørende investeringsaktivitet	-89.112.000	-132.153.000
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	-20.478.000	43.033.000
Pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet	-20.478.000	43.033.000
Ændring i likvider	-86.591.000	-29.996.000
Likvide beholdninger (primo)	115.570.000	145.566.000
Likvider primo	115.570.000	145.566.000
Likvider ultimo	28.979.000	115.570.000
<i>Specifikation af likvider ultimo</i>		
Likvide beholdninger (ultimo)	181.000	18.026.000
Værdipapirer medtaget som likvider (ultimo)	28.798.000	97.544.000
Likvider (ultimo)	28.979.000	115.570.000

Noter

1. Personaleomkostninger

	2017	2016
	t.kr.	t.kr.
Løn og gager	33.815	29.573
Pensionsbidrag	2.544	2.022
Andre omkostninger til social sikring	507	646
	36.866	31.343

2. Andre finansielle indtægter

	2017	2016
	tkr.	tkr.
Renter af obligationer	0	0
Regulering af prioritetsgæld til amortiseret kostpris	278	408
Renteindtægter i øvrigt	0	645
	278	1.053

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2017	2016
	tkr.	tkr.
Renter af lån fra DTU	1.105	1.272
Renter af prioritetsgæld	39.173	38.525
Renter i øvrigt	1.324	73
	41.602	39.870

4. Skat af årets resultat

	2017	2016
	t.kr.	t.kr.
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.465	975
Årets regulering i udskudt skat	8.627	8.133
	10.092	9.108

5. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger	Installationer, indretning, driftsmidler	Igangværende byggeri
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Kostpris primo	1.266.591	245.152	128.825
Tilgang	195	2.594	80.863
Overførsel til/fra andre poster	155.668	29.959	-185.627
Afgang (solgte/skrottede aktiver)	0	-1.640	0
Kostpris ultimo	1.422.454	276.065	24.061
Opskrivninger primo	87.204	0	0
Årets opskrivning	4.555	0	0
Opskrivninger ultimo	91.759	0	0
Af- og nedskrivning primo	-19.752	-190.413	0
Årets afskrivning	-880	-13.930	0
Tilbageførsel ved afgang	0	1.599	0
Af- og nedskrivning ultimo	-20.632	-202.744	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.493.581	73.321	24.061

	2017	2016
	t.kr.	t.kr.
Årets afskrivninger fordeles således:		
Ejendomsomkostninger	12.391	11.516
Administrationsomkostninger	1.467	611
Andre driftsomkostninger	953	885
	14.811	13.012

Investeringsejendomme er indregnet efter DCF modellen og omfatter udlejede bygninger og udlejede grundarealer.

Den gennemsnitlige forrentning er opgjort til 7,0% (2016: 7,1%) for både udlejede bygninger og udlejede grunde. For lejemål, hvor der vurderes at være en større usikkerhed, er forrentningen forøget med et risikotillæg på mellem 0,5 - 1,5%.

DCF modellen tager udgangspunkt i de budgetterede lejeindtægter for 2018 fremskrevet med en årlig pristalsregulering på gennemsnitlig 1,5%, samt udgifter til løbende drift og vedligehold af bygningerne og administration. Der er indregnet investeringer til renovering/istandsættelse af bygningerne samt evt. tekniske installationer.

Der er endvidere indregnet forventet tomgang for 2018 samt de efterfølgende år, der indgår i modellen

6. Finansielle anlægsaktiver i alt

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Kostpris primo	71.577	69.077
Tilgang	5.500	2.500
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	77.077	71.577
Nettoopskrivninger primo	-28.613	-26.415
Tilgang (årets resultat)	-2.618	-1.488
Tilgang (opskrivning)	0	0
Afgang (nedskrivning)	1.953	-710
Nettoopskrivninger ultimo	-29.278	-28.615
Regnskabsmæssig værdi ultimo	47.799	42.962

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

	Ejerandel t.kr.	Egenkapital t.kr.	Årets resultat t.kr.
COBIS Management ApS, København	50%	378	13
COBIS Ejendom K/S, København	50%	90.502	1.436
COBIS A/S, København	50%	4.717	-4.246

7. Registreret kapital mv.

Aktiekapitalen består af 1.000 aktier a 100.000 kr. Aktierne er ikke opdelt i klasser.

	t.kr.
Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Aktiekapital 1/1 2013	100.000
Tilgang 1/1 2013 - 31/12 2017, kapitaludvidelse	0
Aktiekapital ultimo	100.000

8. Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat påhviler følgende poster: Materielle anlægsaktiver, langfristede gældsforpligtelser, finansielle instrumenter samt skattemæssige underskud.

9. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo t.kr.	Afdrag næste år t.kr.	Langfristet andel t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.
Prioritetsgæld	1.093.832	30.210	178.983	884.639
Gæld til tilknyttede virksomheder	44.800	4.603	19.513	20.684
	1.138.632	34.813	198.496	905.323

10. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

	2017 tkr.	2016 tkr.
Finansielt instrument	145.203	167.174
Øvrige skyldige omkostninger	11.962	20.019
	157.165	187.193

11. Oplysning om eventualforpligtelser

Kontraktlige forpligtelser Selskabet har forpligtet sig til at indbetale kapital svarende til evt. løbende driftsunderskud i COBIS selskaberne.

Der budgetteres med netto driftsoverskud i 2018 for COBIS Ejendom K/S og i 2022 for COBIS A/S.

Leasingforpligtelser

Der er indgået leasingforpligtelse vedrørende driftsmateriel og inventar. Den årlige leasingydelse udgør t.kr. 241 og den samlede forpligtelse andrager t.kr. 407.

Kautions- og eventualforpligtelser

Selskabet har forpligtet sig til at indbetale kapital svarende til evt. løbende driftsunderskud i COBIS selskaberne.

Der budgetteres med netto driftsoverskud i 2018 for COBIS Ejendom K/S og i 2022 for COBIS A/S.

Selskabet har påtaget sig kautionsforpligtelse på maks. 94.331 t.kr for COBIS Ejendom K/S' engagement med Nordea.

Garantier stillet overfor finansielle institutter og leverandører andrager t.kr. 24.217.

Selskabet er part i forhandlinger med en entreprenør. Udfaldet af forhandlingerne forventes, efter ledelsens vurdering, ikke at have væsentlig betydning for selskabets økonomiske stilling, udover hvad der er indregnet i årsregnskabet.

12. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld og gæld til pengeinstitutter er sikret ved pant i ejendomme og udlejede grundarealer. Pantet omfatter herudover de til ejendommen tilhørende installationer m.v. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme og grunde udgør t.kr. 1.441.410.

Selskabet har stillet obligationer til sikkerhed for garantier for i alt t.kr. 28.797.

13. Oplysning om ejerskab

Aktionærforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller mere end 5% af aktiekapitalens pålydende værdi:

Selskabet er ejet 100% af DTU, Anker Engelunds Vej 101A, 2800 Lyngby, CVR-nr. 63 39 30 10.

14. Information om vederlag til ledelsesorganer og særlige incitamentsprogrammer

	2017	2016
	tkr.	tkr.
Vederlag til direktion og bestyrelse	2.595	2.432
	<u>2.595</u>	<u>2.432</u>

15. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Her kan du indsætte tekst og tabeller (for nogle noter er det ikke muligt at indsætte tabeller).

	2017	2016
Antal ansatte, primo	56	61
Gennemsnitligt antal ansatte	62	56
Antal ansatte, ultimo	62	56

Her kan du indsætte tekst og tabeller (for nogle noter er det ikke muligt at indsætte tabeller).

16. Forslag til resultatdisponering

	2017	2016
	kr.	kr.
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	9.501.000	5.085.000
Overført resultat	-5.909.000	37.000
I alt	3.592.000	5.122.000