

SCION DTU A/S

Venlighedsvej 10
2970 Hørsholm

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

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

16/03/2016

Steen Michael Donner
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

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

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

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	12
--------------------------------	----

Resultatopgørelse	17
-------------------------	----

Balance	18
---------------	----

Pengestrøm	20
------------------	----

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

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

SCION DTU A/S

Venlighedsvej 10

2970 Hørsholm

Telefonnummer: 45864100

CVR-nr: 27546439

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Bankforbindelse

Nordea Bank Danmark A/S

Revisor

ERNST & YOUNG GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB

Osvald Helmuths Vej 4

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 2015 for Scion DTU a/s.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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 16/03/2016

Direktion

Steen Donner
Adm. direktør

Bestyrelse

Niels Korsholm
Formand

Leif Nørgaard

Karen Sørensen

Marianne Thøllersen

Claus Nielsen

Jes Østergaard

Klaus Kaae

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i SCION DTU A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for SCION DTU A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, 16/03/2016

Torben Kristensen
statsaut. revisor
ERNST & YOUNG GODKENDT
REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 30700228

Finn Thomassen
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.

Et år præget af fremgang

På lige fod med 2014 har 2015 været præget af en relativ høj tomgang som følge af DONG Energy's fraflytning af bygningerne på Agern Allé 24. Der har været brugt betydelige ressourcer på at få ejendommen genudlejet, og det har båret frugt. I sommeren 2015 lykkedes det at indgå aftale med amerikanske FMC Corporation om et lejemål på 8.700 m² heraf ca. 3.500 m² laboratorier. FMC Corporation flytter sine europæiske innovationsaktiviteter til Scion DTU. FMC Corporation flytter ind i løbet af efteråret 2016, når ombygningen og etableringen af laboratoriefaciliteter er udført. Ved starten af 2016 har 19 virksomheder adresse på Agern Allé 24, og når FMC flytter ind, er ca. 75% af bygningen udlejet.

Scion DTU har i 2015 fået i alt 55 nye kunder, mens kun 26 har opsagt deres lejemål. Ved årets udgang havde Scion DTU således flere end 220 kunder. Vi mærker en generel positivisme og fremgang, og det smitter naturligvis af på udlejningssituationen. Specielt synes de mere etablerede biotekvirksomheder at klare sig godt og efter en række svære år, er der stigning i efterspørgslen efter laboratorielejemål. Det mærkes også i COBIS, som dog, trods fremgang i 2015, stadig har givet underskud.

Der står stadig lejemål tomme i en række storkøbenhavnske erhvervsområder, og de udbydes på markedet med meget store rabatter. Vi har i 2015 oplevet, at potentielle kunder har taget imod sådan et tilbud, ligesom enkelte eksisterende kunder har valgt at fokusere på rabatten og dermed prisen fremfor det egentlige produkt. Vi har i Scion DTU - trods en betydelig tomgang ved årets start - haft succes med at fastholde fokus på produktet og miljøet.

Virksomhederne i Forskerparken klarer sig generelt ganske godt, og vi har udvidet lejemålene for en del eksisterende kunder i løbet af året. Således har både et par af de største lejere og en lang række af de mindre og mellemstore virksomheder udvidet deres aktiviteter, ansat nye medarbejdere og dermed haft behov for en udvidelse af deres lejemål. Dette, sammenholdt med den fornuftige nettotilgang af kunder, har resulteret i, at tomgangen er nedbragt betydeligt, og ved årets udgang var den samlede tomgang på 14%, hvilket er noget lavere end ved årets start, hvor tomgangen udgjorde 18%.

Fremgangen i virksomhederne i Scion DTU har været betydelig, og vi kan med glæde konstatere, at 80% af virksomhederne vækstede i 2015.

Koncentrationen af højteknologiske virksomheder inden for de samme brancher gør, at samarbejdet mellem virksomhederne i forskerparken er betydeligt. Dette sammenholdt med virksomhedernes højteknologiske fokus gør, at innovationskraften blandt virksomhederne er høj og betydeligt højere end blandt mindre og mellemstore virksomheder generelt. Der er en formodning om, at den høje grad af innovation også fører til vækst, og derfor er der også tale om en betydelig vækst med 80% af virksomhederne i fremgang.

Den gennemsnitlige vækst i omsætningen blandt Forskerparkens kunder var på ikke mindre end 148%. På trods af, at dette tal også dækker over virksomheder, der i 2014 havde næsten ingen eller kun en meget beskedne omsætning, og som i 2015 for alvor fik hul på markedet, er det alligevel udtryk for en betydelig fremgang, som ikke kun er båret af nogle få succeser. 65% af virksomhederne rapporterer, at de mener, at Scion DTU bidrager positivt til deres vækst, og 99% af virksomhederne vil anbefale Scion DTU til andre.

Der er i løbet af året ydet en betydelig indsats for at understøtte virksomhederne gennem Scion DTU's forskellige eksternt finansierede projekter - SMART Innovation, Det Grønne Iværksætterhus, Danish Tech Challenge m.fl. De samlede omkostninger i 2015 for de gennemførte projekter beløb sig til 17,3 mio.kr., hvoraf de 10,8 mio.kr. er omkostninger afholdt af Scion DTU, mens 6,5 mio.kr. er omkostninger afholdt af partnere, primært DTU.

Økonomisk sammenfatning - tilfredsstillende resultat

Nettoomsætningen i 2015 var på 152 mio.kr., hvilket er på niveau med året før. Den reducerede tomgang forventes for alvor at få effekt i 2016, og kan således ikke ses mærkbart i 2015 tallene. Administrationsomkostningerne er steget med 2,9%, hvilket blandt andet er resultatet af den øgede indsats, der har været gjort, for at få Agern Allé 24 indrettet og udlejet. De samlede drifts- og administrationsomkostninger er steget med 2,65 mio.kr., hvilket resulterer i et resultat før finansielle poster og værdireguleringer på 51 mio.kr. Det er sammenlagt 3,3 mio.kr. eller 6% lavere end 2014.

COBIS, som Scion DTU ejer 50% af, har igen i år haft svære betingelser, selvom der dog har været fremgang. Den af Region Hovedstaden stillede underskudsgaranti er stort set opbrugt, hvilket betyder, at underskuddet i COBIS - trods fremgang - er større end i 2014.

Scion DTU's andel af underskuddet i COBIS udgør 1,7 mio.kr. Der forventes fremgang i 2016 men dog stadig et negativt resultat.

Renten er i løbet af året fortsat fastholdt på historisk lavt niveau. Da Scion DTU har sikret ca. 80% af låneporteføljen med renteswapaftaler, er de samlede renteomkostninger på niveau med 2014 og udgør 39,6 mio.kr.

Søhuset har også i 2015 været en udfordring, og resultatet af driften udgjorde i 2015 et underskud på 5,1 mio.kr.

Den samlede balance er næsten uændret med en aktivmasse på knap 1,6 mia.kr. Der er i løbet af året investeret 32,6 mio.kr. i indretninger og istandsættelse af lejemål. Egenkapitalen udgør 182 mio.kr., og den negative værdi af indgåede swapaftaler er på 153,4 mio.kr. (før udskudt skat). Swapaftalerne er indgået med en relativ høj varighed, og en rentestigning vil derfor få en relativ stor positiv indflydelse på egenkapitalen.

Positive forventninger til fremtiden

Scion DTU's forretningsmodel bygger på nogle få store, solide kunder og en betydelig portefølje af mindre og mere usikre højteknologiske udviklingsvirksomheder. Strategien er at skabe et miljø, som tilgodeser behovene for netop disse kunder. Kunderne har behov for adgang til laboratorier, prototypeværksteder, test- og demonstrationsfaciliteter, forsøgsanlæg m.m. Men det betyder også, at Scion DTU arbejder på at skabe et fællesskab, som rækker langt ud over bygninger og faciliteter. Endvidere understøttes kundernes udvikling ved hjælp af netværksfacilitering, muligheder for samarbejde med universitetet, hjælp til forretningsudvikling og kapitalfremskaffelse, mentorassistance m.v.

Scion DTU vil i de kommende år arbejde på at gøre tilbuddet til biotek og hardware virksomheder endnu bedre, og det forventes, at denne indsats vil bidrage til at styrke udlejningen med en lavere tomgang og en udbygning af faciliteterne til følge.

I 2015 indledtes arbejdet med etableringen af en ny forskerpark i Lyngby. Det er målet at bygge en ny og mere hensigtsmæssigt indrettet forskerpark ved DTU i Lyngby. Lokalplanprocessen er i gang, og Scion DTU forventer, at den nye forskerpark, der vil kunne huse de eksisterende kunder i Lyngby samt en del flere, vil kunne stå færdig ultimo 2018/primo 2019. Projektet vil bidrage til øget omsætning og øget indtjening i Scion DTU.

Økonomisk sammenfatning

Årets resultat før værdireguleringer og skat udgør 9.723 t.kr. og er tilfredsstillende.

Ejendomsselskabet COBIS Ejendom K/S har til formål at opføre, eje og udleje bygninger til brug for biotekforskerparken i København, som drives af COBIS A/S. Udlejningsmarkedet er presset, og det har været vanskeligt for COBIS A/S at få udlejet ledige arealer. Det er lykkedes, at øge antallet fra 43 lejere ved årets start til 63 lejere ved årets udgang og flere er på vej ind primo 2016. I COBIS Ejendom K/S udgør resultatet et overskud på 1,4 mio.kr., mens resultatet i COBIS A/S udfør et underskud på 4,9 mio.kr.

Investeringen i COBIS A/S forventes først at give et positivt afkast i 2020. Ejendommen i COBIS Ejendom K/S er indregnet efter DCF modellen, og afkastkravet er pr. 31. december 2015 opgjort til 6,8%. Der er ikke foretaget værdireguleringer af ejendommen i 2015.

Egenkapitalen i COBIS Ejendom K/S er påvirket af positiv regulering vedrørende selskabets renteswap aftale med 4,1 mio.kr.

Resultatet efter værdireguleringer i Scion DTU a/s udgør 17.231 t.kr. og betragtes som et tilfredsstillende resultat.

Værdireguleringen af lejbærende bygninger og grunde viser en positiv værdiregulering på 6.214 t.kr. Reguleringen kan både henføres til positive reguleringer på bygninger, som følge af pristalsregulering og forøgelse af markedslejen på nyindrettede lejemål, reduceret med hensættelser til forbedringer, renoveringer m.v.

Pr. 31. december 2015 er det gennemsnitlige markedsafkast for Scion DTU's ejendomme og grunde 9,1% incl. de til bygningerne hørende installationer. Dette niveau vurderes at udgøre en forsvarlig værdiansættelse af de lejbærende bygninger og grunde.

Værdiregulering på prioritetsgæld m.v. udgør en indtægt på 1.294 t.kr. og skyldes primært urealiserede kursgevinster på prioritetslånene.

Med tillæg af årets resultat, regulering af finansielle instrumenter, herunder associerede virksomheder, udgør egenkapitalen 182,6 mio.kr. pr. 31. december 2015, hvilket er en forøgelse på 32,3 mio.kr. i forhold til sidste år.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter regnskabsårets afslutning, der får betydning for resultatet.

Forretningsmæssige udfordringer 2016

Budgettet for 2016, som bestyrelsen godkendte i november 2015, viser et forbedret resultat i forhold til 2015.

Særlige forretningsmæssige risici

Fremtidige resultater for Scion DTU kan blive påvirket væsentligt af de generelle lejeforhold, markedsløjen, renteniveauet og de videnintensive virksomheders muligheder for at få tilført kapital til forsknings- og udviklingsaktiviteter.

Vi forventer et fortsat lavt renteniveau i 2016, og der er budgetteret med en variabel rente på 1% i hele 2016. Den væsentligste del af prioritetsgælden er afdækket med renteswap aftaler. Den økonomiske tomgang forventes reduceret i forhold til 2015.

Miljøforhold

Vi ønsker at bidrage til en bæredygtig udvikling ved at opføre os ansvarligt i vores forretning. Miljøpolitikken skal forbedre vores indvirkning på miljøet, ved at sætte fokus på miljømæssige konsekvenser af vores aktiviteter og sætte rammerne for en aktiv indsats for at forbedre vores omgivelser.

Følgende indsatsområder kan have betydning for en forbedring af miljøpåvirkningen:

Miljøbevidst byggeri
Bæredygtige produkter og services
Indkøbspolitik, hvor miljøhensyn er integreret
Miljøbevidsthed i vores adfærd

Hoved- og nøgletal

	2015 kr.	2014 kr.	2013 kr.	2012 kr.	2011 kr.
Hovedtal					
Nettoomsætning	151.952	152.626	157.675	162.682	162.814
Resultat af primær drift	50.859	54.176	45.145	61.935	63.799
Resultat af finansielle poster	-39.397	-38.616	-38.453	-41.858	-45.048
Resultat før værdireguleringer	9.723	15.259	4.140	17.575	15.601
Værdireguleringer ejendomme	6.214	202	712	6.853	7.816
Værdireguleringer prioritetsgæld	1.294	-7.480	915	814	3.162
Årets resultat	7.077	-3.036	5.970	14.364	11.506
Domicilejendomme	54.709	54.921	55.718	66.740	67.341
Investerings ejendomme	1.264.379	1.228.373	1.210.241	1.191.257	1.176.165
Øvrige anlægsaktiver	122.940	131.443	173.922	156.567	146.061
Omsætningsaktiver	154.031	183.650	197.591	216.132	226.479
Balancesum	1.596.061	1.598.387	1.637.472	1.630.696	1.616.046
Egenkapital	182.560	150.211	253.108	187.678	200.758
Pengestrøm fra driftsaktivitet	26.048	28.469	32.853	37.352	36.603
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-34.802	3.740	-50.235	-39.485	-14.912
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-15.582	-36.150	-20.683	-11.986	130.659
Pengestrøm fra øvrige aktiviteter i driften	-156	-3.698	9.904	8.412	-1.438
Pengestrøm i alt	-24.492	-7.638	-28.161	-5.707	150.912
Nøgletal					
Resultat før finansielle poster ift. lejbærende aktiver	3,63 %	3,95 %	3,25 %	4,49 %	4,64 %
Resultat før værdiregulering ift. egenkapitalen primo	6,47 %	6,03 %	2,21 %	8,75 %	6,08 %
Egenkapitalens forrentning	4,3 %	-1,5 %	2,7 %	7,4 %	5,0 %
Amlægsformuens finansieringsgrad	0,8	0,8	0,8	0,8	0,9
Egenkapitalandel	11,44 %	9,40 %	15,46 %	11,51 %	12,42 %
Gennemsnitligt antal ansatte	61	52	45	37	33

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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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.

Resultatopgørelse

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 projektkomkostninger, 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 poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger samt omkostninger i forbindelse med indfrielse og konvertering af prioritetsgæld.

Værdireguleringer af ejendomme og prioritetsgæld

Værdireguleringer omfatter regnskabsperiodens værdiregulering af ejendomsporteføljen samt den hertil hørende prioritetsgæld.

Realiserede kursgevinster og tab ved indfrielse og konvertering af gæld samt realiserede for-tjenester og tab ved salg af ejendomme i forhold til den regnskabsmæssige værdi indregnes i resultatopgørelsen i tilknytning til regnskabsårets værdireguleringer.

Realiserede og urealiserede kursgevinster og tab på obligationsbeholdning, der er anskaffet i forbindelse med optagelse af lån i ejendomsporteføljen, er ligeledes indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Udskudt skat indregnes og måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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 opnås fradrag for i årets skattepligtige indkomst.

Balance

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.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. 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.

Domicilejendomme afskrives over en forventet brugstid på 10 - 50 år

Investeringsjendomme

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 investeringsjendomme, hvorefter ejendommene og de hertil hørende gældsforpligtelser måles til dagsværdien på balancetidspunktet. Årets værdiregulering indregnes som særskilt post i resultatopgørelsen. Nettoopskrivninger og -nedskrivninger med fradrag af udskudt skat overføres til reserve for dags værdireguleringer 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	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.

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 nettoopskrivning 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.

Langfristede gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi (kursværdi) på balancetidspunktet.

Dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Nettonedreguleringer med fradrag af udskudt skat overføres til reserve for dagsværdireguleringer under egenkapitalen.

Kortfristede gældsforpligtelser

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

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

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		151.951.607	152.626.016
Eksterne omkostninger		-20.724.016	-17.715.258
Ejendomsomkostninger		-42.838.345	-44.277.245
Administrationsomkostninger		-37.530.261	-36.458.133
Bruttoresultat		50.858.985	54.176.380
Personaleomkostninger	1		
Resultat af ordinær primær drift		50.858.985	54.176.380
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-1.739.636	-301.710
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		6.213.786	202.281
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		1.294.208	-7.480.388
Andre finansielle indtægter		274.600	692.267
Øvrige finansielle omkostninger		-39.670.640	-39.307.742
Ordinært resultat før skat		17.231.303	7.981.088
Skat af årets resultat	2	-10.153.993	-11.017.032
Årets resultat		7.077.310	-3.035.944
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		6.112.837	-5.485.519
Overført resultat		964.473	2.449.575
I alt		7.077.310	-3.035.944

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme		1.319.088.039	1.283.293.588
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		18.834.435	24.682.608
Indretning af lejede lokaler		46.970.163	50.357.600
Materielle anlægsaktiver under udførelse		14.474.670	14.032.052
Materielle anlægsaktiver i alt	3	1.399.367.307	1.372.365.848
Kapitalandele i associerede virksomheder		42.661.411	42.371.193
Finansielle anlægsaktiver i alt	4	42.661.411	42.371.193
Anlægsaktiver i alt		1.442.028.718	1.414.737.041
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.725.860	2.502.497
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		123.115	5.929.824
Tilgodehavende skat		0	1.000.000
Andre tilgodehavender		5.477.926	3.866.894
Periodeafgrænsningsposter		1.137.656	1.076.444
Tilgodehavender i alt		8.464.557	14.374.659
Andre værdipapirer og kapitalandele		143.396.312	149.129.941
Værdipapirer og kapitalandele i alt		143.396.312	149.129.941
Likvide beholdninger		2.170.011	20.928.316
Omsætningsaktiver i alt		154.030.880	184.433.916
Aktiver i alt		1.596.059.598	1.599.170.957

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.	5	100.000.000	100.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-12.481.313	-14.512.167
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		-77.256.568	-106.610.387
Overført resultat		172.297.577	171.333.604
Egenkapital i alt		182.559.696	150.211.050
Hensættelse til udskudt skat	6	78.011.953	67.857.960
Hensatte forpligtelser i alt		78.011.953	67.857.960
Gæld til realkreditinstitutter		1.052.336.885	1.067.555.849
Gæld til associerede virksomheder		49.297.451	53.660.385
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	1.101.634.336	1.121.216.234
Gæld til realkreditinstitutter		12.623.000	10.666.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.949.698	12.358.315
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		4.543.850	4.046.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		166.726.254	190.434.534
Periodeafgrænsningsposter		981.288	506.413
Deposita		44.029.523	41.874.451
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		233.853.613	259.885.713
Gældsforpligtelser i alt		1.335.487.949	1.381.101.947
Passiver i alt		1.596.059.598	1.599.170.957

Pengestrøm

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Årets resultat		7.077.310	-3.033.443
Reguleringer			
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		14.015.220	14.222.435
Andel i associeret virksomheds resultat efter skat		1.739.637	301.709
Ændring i udskudt skat		10.153.993	11.017.032
Ændring i andre hensatte forpligtelser		-1.723.529	7.167.405
Andre reguleringer		-6.213.786	-202.281
Ændring i driftskapital			
Ændring i tilgodehavender		4.910.101	7.302.246
Ændringer i leverandørgæld mv.		-5.066.117	-10.999.839
<i>Pengestrøm fra primær drift før finansielle poster</i>		24.892.829	25.772.264
<i>Pengestrøm fra ordinær drift</i>		24.892.829	25.772.264
Betalt selskabsskat		1.000.000	-1.000.000
Pengestrømme vedrørende driftsaktivitet		25.892.829	24.772.264
Køb af materielle anlægsaktiver		-2.018.781	-1.771.574
Salg af materielle anlægsaktiver		0	15.269.824
Andre pengestrømme vedrørende investeringsaktivitet		-32.784.252	-9.758.373
Pengestrømme vedrørende investeringsaktivitet		-34.803.033	3.739.877
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser		-15.581.868	-36.150.150
Pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet		-15.581.868	-36.150.150
Ændring i likvider		-24.492.072	-7.638.009
Likvide beholdninger (primo)		170.058.257	177.696.266
Værdipapirer medtaget som likvider (primo)			0
Likvider primo		170.058.257	177.696.266
Likvider ultimo		145.566.185	170.058.257
<i>Specifikation af likvider ultimo</i>			
Likvide beholdninger (ultimo)		2.169.873	20.928.316
Værdipapirer medtaget som likvider (ultimo)		143.396.312	149.129.941
Likvider (ultimo)		145.566.185	170.058.257

Noter

1. Personaleomkostninger

	2015	2014
	kr.	kr.
Løn og gager	29.178.156	26.931.495
Pensionsbidrag	2.022.024	1.584.191
Gagerefusion	-503.512	-221.134
Andre omkostninger til social sikring	646.248	612.046
	31.342.916	28.906.598

2. Skat af årets resultat

	2015	2014
	t.kr.	t.kr.
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Årets regulering i udskudt skat	10.154	11.017
	10.154	11.017

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger	Installationer, indretning, driftsmidler	Igangværende byggeri
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Kostpris primo	1.224.497	240.616	14.032
Tilgang	339	2.268	32.212
Overførsel til/fra andre poster	30.087	1.682	-31.769
Afgang (solgte/skrottede aktiver)	0	-1.046	0
Kostpris ultimo	1.254.924	243.520	14.475
Opskrivninger primo	76.823	0	0
Årets opskrivning	6.214	0	0
Opskrivninger ultimo	83.037	0	0
Af- og nedskrivning primo	-18.026	-166.565	0
Årets afskrivning	-845	-13.171	0
Tilbageførsel ved afgang	0	1.030	0
Af- og nedskrivning ultimo	-18.871	-178.706	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.319.088	64.815	14.475

	2015	2014
	t.kr.	t.kr.
Ejendomsomkostninger	12.418	12.785
Administrationsomkostninger	594	448
Andre driftsomkostninger	1.003	989
	14.015	14.222

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

Udgangspunktet for forrentningen er opgjort til 7% (2014: 7%) 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%. For enkelte bygninger er forrentningen reduceret til 6-6,5%. Det skyldes, at huslejeindtægterne for disse er reduceret, som følge af at flere af driftsudgifterne, der tidligere var indeholdt i huslejen, opkræves særskilt hos lejerne.

DCF modellen tager udgangspunkt i de budgetterede lejeindtægter for 2016 fremskrevet med en årlig pristalsregulering på 1,5%, samt udgifter til løbende drift og vedligehold af bygningerne og administration. Der er indregnet investeringer til renovering/istandsættelse af bygningen samt evt. tekniske installationer, der indgår i indtægterne på bygningen.

Der er endvidere indregnet forventet tomgang for 2016 samt de efterfølgende år, der indgår i modellen.

4. Finansielle anlægsaktiver i alt

	2015 t.kr.	2014 t.kr.
Kostpris primo	69.076	69.076
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	69.076	69.076
Nettoopskrivninger primo	-26.705	-19.320
Tilgang (årets resultat)	-1.740	-302
Tilgang (opskrivning)	2.031	0
Afgang (nedskrivning)	0	-7.083
Nettoopskrivninger ultimo	-26.414	-26.705
Regnskabsmæssig værdi ultimo	42.661	42.371

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

	Ejerandel t.kr.	Egenkapital t.kr.	Årets resultat t.kr.
COBIS Management ApS, København	50%	162	12
COBIS Ejendom K/S, København	50%	41.359	717
COBIS A/S, København	50%	1.141	-2.469

5. 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 2011	100.000
Tilgang 1/1 2011 - 31/12 2015, kapitaludvidelse	0
Aktiekapital ultimo	100.000

6. Hensættelse til udskudt skat

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

7. 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	1.057.597	12.623	149.900	895.073
Gæld til tilknyttede virksomheder	53.661	4.364	23.489	25.808
	1.111.258	16.987	173.389	920.881

8. Oplysning om eventualforpligtelser

Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har påtaget sig kontraktlige forpligtelser vedørende igangværende byggerier og rådgivning i forbindelse hermed for 80,5 mio.kr., hvoraf 64,6 mio.kr. er indgået efter statusdagen.

Leasingforpligtelser

Der er indgået leasingforpligtelse vedrørende driftsmateriel og inventar. Den årlige leasingydelse udgør t.kr. 125 og den samlede forpligtelse andrager t.kr. 328.

Kautions- og eventualforpligtelser

Selskabet har forpligtet sig til at indbetale kapital svarende til evt. løbende driftsunderskud i COBIS selskaberne. Der er besluttet, at der indbetales 2,5 mio.kr. fra hver af ejerne i hhv. 2016 og 2017 (samlet 10 mio.kr.). Der budgetteres med netto driftsoverskud i 2016 for COBIS Ejendom K/S og i 2020 for COBIS A/S.

Selskabet har påtaget sig kautionsforpligtelse på maks. 100,4 mio.kr. for COBIS Ejendom K/S' engagement med Nordea.

9. 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. 1.263.978.

10. 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 Engelundsvej 101A, 2800 Lyngby, CVR-nr. 63 39 30 10.