

# **SCION DTU A/S**

Venlighedsvej 10  
2970 Hørsholm

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

**16/03/2017**

---

**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**

SCION DTU A/S

Venlighedsvej 10

2970 Hørsholm

Telefonnummer: 45864100

CVR-nr: 27546439

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

**Bankforbindelse**

Nordea Bank Danmark A/S

**Revisor**

ERNST &amp; YOUNG GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB

Osvald Helmuths Vej 4

2000 Frederiksberg

DK Danmark

CVR-nr: 30700228

P-enhed: 1013415044

# Ledespåtegning

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret

1. januar – 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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 16/03/2017

## Direktion

Steen Michael Donner

## Bestyrelse

Jes Christian Wibroe Østergaard

Claus Nielsen

Leif Nørgaard

Niels Jørgen Korsholm

Karen Lykke Sørensen

Marianne Thellersen

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i SCION DTU A/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Scion DTU A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 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 konklusion 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 bl.a. 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.

Hørsholm, 16/03/2017

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 ombygning på Agern Allé 24

Ombygning og udlejning af DONG Energys tidligere hovedkontor på Agern Allé 24 har, ligesom de foregående år, lagt beslag på en betydelig del af organisationens ressourcer. Det gælder ombygning af etager til kontorfællesskaber og indretning af kontor- og laboratoriefaciliteter til FMC Corporation. Ændringer i projektets omfang, koblet med vanskeligheder i byggefasen, har betydet, at FMC Corporation først flytter ind i lejemålet i løbet af foråret 2017 i stedet for, som oprindeligt planlagt, efteråret 2016. Forsinkelsen har haft betydelige økonomiske konsekvenser og afspejles tydeligt i årets resultat og forventes også at påvirke resultatet for 2017 negativt. Projektet har været årets helt centrale udfordring. Ved årets udgang har FMC Corporation næsten 100 medarbejdere, der arbejder i midlertidige faciliteter, som Scion DTU har stillet til rådighed.

Som følge af vanskeligheder i byggefasen opsagde selskabets ledelse den daværende entreprenør og der pågår pt. forhandlinger med entreprenøren om endelig slutopgørelse. Det er ledelsens vurdering, at dette ikke vil have en væsentlig betydning for selskabets økonomiske stilling udover, hvad der er indregnet i årsregnskabet.

## Fremgang i udlejningen

Ved årets udgang er ejendommen Agern Allé 24 stort set fuldt udlejet, og flere end 35 virksomheder vil fremadrettet have deres kontorer på adressen. Der har i det hele taget været fremgang at spore i relation til udlejningen, og tomgangen udfordres i øjeblikket primært af ejendommen på Kogle Allé 6, som DTU Biosustain fraflyttede i oktober 2016. Det forventes ikke sandsynligt, at der kan findes én lejer til dette lejemål, og der arbejdes derfor på at dele huset op i flere mindre lejemål. Der er dialog med et par potentielle kunder.

Med udgangen af året udgør den økonomiske tomgang 17,9% hvoraf ejendommen Kogle Allé 6 alene tegner sig for 2,3%. I Lyngby er tomgangen så lav, at det betegnes som fuldt udlejet, taget det koncept vi har her i betragtning. Scion DTU har i 2016 fået 46 nye kunder, hvilket har resulteret i en tilfredsstillende nettotilgang. Det samlede miljø tæller nu ca. 250 virksomheder. Samtidig mærkes det, at virksomhederne i forskerparken klarer sig godt, hvilket har resulteret i et betydeligt antal lejemåludvidelser.

Markedet er i klar fremgang, og det virker til, at vores produkt er stærkt. Der er således en tilfredsstillende pipeline at arbejde med, og vi får løbende henvendelser fra virksomheder, der ønsker at høre mere om mulighederne for at blive en del af miljøet. Den øgede og mere fokuserede markedsføring, sammenholdt med det kontinuerlige arbejde med at forbedre vores services til kunderne, synes at bære frugt.

En god indikator for om vi leverer værdi til vores kunder og har tilfredse kunder er, om de vil anbefale Scion DTU til andre. Vores uden sidestykke bedste salgskanal er vores eksisterende kunder.

## Søhuset i fremgang

Også Conferencecenter Søhuset oplevede i 2016 fremgang – endda betydelig fremgang. En ændret strategi og en styrkelse af salgsindsatsen har båret frugt og resulteret i en salgsfremgang på knap 40%. Samtidig har vi forbedret forplejningen ved ikke længere at have underleverandør til dette. Det har betydet et mærkbart løft i kvaliteten af forplejningen – noget husets gæster bemærker.

På trods af den betydelige fremgang giver Søhuset stadig underskud, men med resultatfremgangen er der optimisme med hensyn til at kunne bringe Søhuset frem til et tilfredsstillende økonomisk resultat indenfor en overskuelig årrække.

Det er specielt lykkedes at få aftaler på plads med en række større kunder, og disse aftaler lægger et godt fundament for udnyttelsen af kapaciteten i huset. I 2016 havde Søhuset flere end 14.000 gæster, og kundetilfredsheden har været helt i top.

Der arbejdes fortsat målrettet med salget og med at styrke dette, ligesom der fokuseres på at sikre, at kvaliteten af vores services kan opretholdes også på meget travle dage.

Forventningerne til 2017 er positive, og der arbejdes målrettet med at sikre yderligere fremgang i såvel salg som resultat.

## **COBIS**

Det har været endnu et spændende og travlt år for COBIS, som har styrket sin position som Danmarks førende life science miljø for unge opstartsvirksomheder. Antallet af virksomheder i COBIS er således øget fra 63 kunder ved årets start til 87 ved årets udgang, svarende til en vækst på mere end 35%. COBIS rummer således i dag det største antal opstartsvirksomheder inden for life science i Danmark.

Knap 300 mennesker har i dag deres daglige arbejde i virksomhederne i COBIS. Der er således primært tale om mindre virksomheder med under 5 ansatte. Biotek er fortsat det primære fokusområde i COBIS, men også virksomheder, der arbejder med medicoteknologi og sundhed, er voksende segmenter i miljøet.

COBIS A/S har i 2016 fortsat udmøntningen af en ny udlejningsstrategi, der udgør den fælles drivkraft for forskerparken frem til 2018. Udover traditionel markedsføring gennem annoncer, hjemmeside og profilmagasinet m.v. er der afholdt en række arrangementer i COBIS med henblik på at øge interessen for miljøet.

Ved årets udgang er udlejningsprocenten i COBIS på 69 %. Det er en mindre stigning på et par procent i forhold til 2015 og indikerer, at COBIS fortsat er på rette vej. Der udestår dog fortsat et stort arbejde med at tiltrække yderligere kunder til COBIS A/S og få udlejningsprocenten længere op.

Samlet udgør Scion DTU's andel af resultatet i COBIS selskaberne et underskud på 1,5 mio.kr.

## **Innovation**

Scion DTU's primære differentieringsparameter er vores innovationsaktiviteter. Disse omfatter netværk såvel som forretningsudvikling. Innovationsydelse tilbydes primært til startup og growth (mindre vækstvirksomheder) segmenterne.

Igen i 2016 har vi gennemført et accelerationsforløb – Danish Tech Challenge – for de helt tidlige hardware iværksættere. 20 nøje udvalgte virksomheder blev optaget i programmet, og feltet talte en række særdeles spændende virksomheder. Danish Tech Challenge har til formål at skabe gode og levedygtige industrivirksomheder og samtidig sætte Scion DTU på landkortet som det førende sted for hardware startups.

Med udgangen af 2016 afsluttede vi projektet – Det Grønne Iværksætterhus – som, med støtte fra Erhvervsstyrelsen, har hjulpet flere end 200 iværksættere til enten at blive skarpere på deres forretning eller lukke den, inden der er brugt alt for meget tid og alt for mange penge.

Én af de måder, hvorpå Scion DTU differentierer sig fra andre udviklingsmiljøer, er gennem vores tætte relationer til DTU. At kunne bringe DTU – forskere såvel som studerende – i spil, i relation til løsningen af den enkelte virksomheds vækststudfordring, har vist sig at være et stærkt tilbud. Gennem projektet SMART Innovation, har vi gjort os en del erfaringer, der nu arbejdes på at konceptualisere på en sådan måde, at ydelsen kan tilbydes på kommercielle vilkår. I 2016 har 24 virksomheder således etableret samarbejde med DTU ved Scion DTU's medvirken.

En central ydelse i forhold til såvel startups som vækstvirksomhederne er blevet Scion DTU's team mentoring program. Scion DTU har i dag flere end 80 mentorer tilknyttet miljøet. I løbet af 2016 har flere end 30 virksomheder nydt godt af assistance fra disse mentorer, som i teams af 3-4 mentorer yder værdifuld rådgivning til virksomhederne på frivillig basis. Tilbagemeldingerne fra virksomhederne er overordentlig



positive, og flere anfører at den assistance og hjælp, de har modtaget fra mentorerne, er den direkte årsag til deres vækst.

I 2017 skal der arbejdes på at styrke mentornetværket yderligere og sikre, at endnu flere virksomheder får mulighed for at trække på mentornetværket.

En vigtig del af at skabe et innovativt miljø er at understøtte netværksaktiviteter. I 2016 er der gjort en ekstra indsats for netværksaktiviteterne i Scion DTU, og det har båret frugt. Samlet har knap 7.000 deltaget i de forskellige netværksarrangementer, og kunderne anfører netværk som noget af det vigtigste ved at være en del af Scion DTU.

Kombinationen af fokus på højteknologiske virksomheder, understøttelsen af et innovativt miljø med hjælp til forretningsudvikling og assistance fra universitetet synes at virke. Virksomhederne i Scion DTU oplever generelt højere vækst end gennemsnittet, og dette skyldes i høj grad, at de fleste virksomheder er meget innovative. I 2016 introducerede 81% af virksomhederne således et nyt produkt eller en ny service, og det betød, at 72% af virksomhederne voksede i 2016.

### **Økonomisk sammenfatning**

Resultatet for 2016 viser et overskud på 5,1 mio.kr. Resultatet efter værdireguleringer udgør 10,1 mio.kr. Det er efter omstændighederne acceptabelt. Det er forventningen, at 2017 er på niveau med 2016, men ikke mindst 2018 vil vise betydelig fremgang.

Værdireguleringen af legebærende bygninger og grunde viser en positiv værdiregulering på 4,2 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 udgifter til forbedringer, renoveringer m.v.

Pr. 31. december 2016 er det gennemsnitlige markedsafkast for Scion DTU's ejendomme og grunde 7,1% incl. de til bygningerne hørende installationer. Dette niveau vurderes at udgøre en forsvarlig værdiansættelse af de legebærende bygninger og grunde.

Efter indregning af årets resultat, regulering af finansielle instrumenter, herunder associerede virksomheder, udgør egenkapitalen 173,3 mio.kr. pr. 31. december 2016, hvilket er en reduktion på 9,2 mio.kr. i forhold til sidste år.

Selskabets likvider pr. 31. december 2016 udgør 115,6 mio.kr. mod 145,6 mio.kr. i 2015. Reduktionen vedrører væsentlige investeringer i bygningen på Agern Allé 24.

### **Særlige risici**

#### *Renterisici*

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

### **Forventet udvikling**

Der forventes resultatfremgang i de kommende år. Resultatfremgangen forventes at være resultatet af såvel en øget omsætning som en øget effektivisering.

Igangsættelse af nybyggeri i Lyngby forventes at medføre mulighed for yderligere vækst, og det er målet, at et sådan byggeri vil kunne tages i brug primo 2020.

Det er Scion DTU's strategi at koncentrere indsatsen omkring de to eksisterende lokationer - Hørsholm og Lyngby - og skabe stærke udviklingsmiljøer i tæt samspil med DTU. Med de muligheder for udvidelser og nybyggeri, der er på de to steder, er der rige muligheder for fortsat at udvikle og styrke forretningen.

## Hoved- og nøgletal

	2016 DKK '000	2015 DKK '000	2014 DKK '000	2013 DKK '000	2012 DKK '000
<b>Hovedtal</b>					
Nettoomsætning	148.518	151.952	152.626	157.675	162.682
Resultat af primær drift	50.367	50.859	54.176	45.145	61.935
Resultat af finansielle poster	-38.817	-39.397	-38.616	-38.453	-41.858
Resultat før værdireguleringer	10.062	9.723	15.259	4.140	17.575
Værdireguleringer ejendomme	4.168	6.214	202	712	6.853
Værdireguleringer prioritetsgæld	0	1.294	-7.480	915	814
<b>Årets resultat</b>	<b>5.122</b>	<b>7.077</b>	<b>-3.036</b>	<b>5.970</b>	<b>14.364</b>
Domicilejendomme	53.823	54.709	54.921	55.718	66.740
Investerings ejendomme	1.280.220	1.264.379	1.228.373	1.210.241	1.191.257
Øvrige anlægsaktiver	227.515	122.940	131.443	173.922	156.567
Omsætningsaktiver	129.444	154.031	183.650	197.591	216.132
Balancesum	1.691.002	1.596.061	1.598.387	1.637.472	1.630.696
<b>Egenkapital</b>	<b>173.324</b>	<b>182.560</b>	<b>150.211</b>	<b>253.108</b>	<b>187.678</b>
Pengestrøm fra driftsaktivitet	24.838	26.048	28.469	32.853	37.352
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-132.153	-34.802	3.740	-50.235	-39.485
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	43.033	-15.582	-36.150	-20.683	-11.986
Pengestrøm fra øvrige aktiviteter i driften	34.286	-156	-3.698	9.904	8.412
<b>Pengestrøm i alt</b>	<b>-29.996</b>	<b>-24.492</b>	<b>-7.638</b>	<b>-28.161</b>	<b>-5.707</b>
<b>Nøgletal</b>					
Resultat før finansielle poster ift. lejebærende aktiver	3,32%	3,63 %	3,95 %	3,25 %	4,49 %
Resultat før værdiregulering ift. egenkapitalen primo	5,51%	6,47 %	6,03 %	2,21 %	8,75 %
Egenkapitalens forrentning	2,9%	4,3 %	-1,5 %	2,7 %	7,4 %
Amlægsformuens finansieringsgrad	0,7	0,8	0,8	0,8	0,8
Egenkapitalandel	10,25%	11,44 %	9,40 %	15,46 %	11,51 %
<b>Gennemsnitligt antal ansatte</b>	<b>56</b>	<b>61</b>	<b>52</b>	<b>45</b>	<b>37</b>

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.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

1. Årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver
2. Optagelse af prioritetsgæld til amortiseret kostpris modsat tidligere til dagsværdi.

Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver. Selskabet har ingen væsentlige restværdier på materielle aktiver ud over hvad der er henført til selskabets grunde. Ændringer foretages derfor alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen effekt for egenkapitalen.

Med virkning for regnskabsåret 2016 måles gældsforpligtelser til amortiseret kostpris modsat tidligere til dagsværdi. Ændringen af anvendt regnskabspraksis har påvirket resultatopgørelsen positivt med 2,6 mio.kr. Som følge af anvendelsen af overgangsbestemmelser herom er sammenligningstal ikke påvirket af ændringen.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## 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 projektomkostninger, der ikke opfylder kriterierne for indregning i balancen, samt andre omkostninger af sekundær karakter i forhold til ejendommens 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 domicil-ejendomme. 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.

### **Investeringsejendomme**

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 balancetidspunktet. 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 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.

### **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 opnås 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
------------------	-----------------------------------

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning .....		148.518.000	151.951.607
Eksterne omkostninger .....		-18.609.000	-20.724.016
Ejendomsomkostninger .....		-44.646.000	-42.838.345
Administrationsomkostninger .....		-34.896.000	-37.530.261
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		-1.488.000	-1.739.636
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		4.168.000	6.213.786
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....	1	0	1.294.208
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>53.047.000</b>	<b>50.858.985</b>
Personaleomkostninger .....	2		
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>53.047.000</b>	<b>50.858.985</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....			-1.739.636
Andre finansielle indtægter .....	3	1.053.000	274.600
Øvrige finansielle omkostninger .....	4	-39.870.000	-39.670.640
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>14.230.000</b>	<b>17.231.303</b>
Skat af årets resultat .....	5	-9.108.000	-10.153.993
<b>Årets resultat .....</b>		<b>5.122.000</b>	<b>7.078.000</b>



# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme .....		1.280.220.000	1.319.088.039
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		67.724.000	18.834.435
Indretning af lejede lokaler .....		41.827.000	46.970.163
Materielle anlægsaktiver under udførelse .....		128.825.000	14.474.670
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>1.518.596.000</b>	<b>1.399.367.307</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder .....		42.962.000	42.661.411
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>7</b>	<b>42.962.000</b>	<b>42.661.411</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.561.558.000</b>	<b>1.442.028.718</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		1.435.000	1.725.860
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		98.000	123.115
Tilgodehavende skat .....		0	0
Andre tilgodehavender .....		10.916.000	5.477.926
Periodeafgrænsningsposter .....		1.425.000	1.137.656
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>13.874.000</b>	<b>8.464.557</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		97.544.000	143.396.312
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>97.544.000</b>	<b>143.396.312</b>
Likvide beholdninger .....		18.026.000	0
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>129.444.000</b>	<b>154.030.880</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>1.691.002.000</b>	<b>1.596.059.598</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....	8	100.000.000	100.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-13.184.000	-12.481.313
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver .....		-85.827.000	-77.256.568
Overført resultat .....		172.335.000	172.297.577
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>173.324.000</b>	<b>182.559.696</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	9	85.994.000	78.011.953
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>85.994.000</b>	<b>78.011.953</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.094.193.000	1.052.336.885
Gæld til associerede virksomheder .....		44.825.000	49.297.451
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>10</b>	<b>1.139.018.000</b>	<b>1.101.634.336</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		15.889.000	12.623.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		26.287.000	4.949.698
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		18.692.000	4.543.850
Skyldig selskabsskat .....		975.000	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....	11	187.193.000	166.726.254
Periodeafgrænsningsposter .....		136.000	981.288
Deposita .....		43.494.000	44.029.523
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>292.666.000</b>	<b>233.853.613</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.431.684.000</b>	<b>1.335.487.949</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>1.691.002.000</b>	<b>1.596.059.598</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo ...	100.000.000	-12.481.000	-77.257.000	172.298.000	182.560.000
Nettoregulering af sikringsinstrumenter .	0	0	-13.655.000	0	-13.655.000
Årets resultat .....	0	0	5.085.000	37.000	5.122.000
Resultat i associerede virksomheder .....	0	-703.000	0	0	-703.000
Egenkapital, ultimo ...	100.000.000	-13.184.000	-85.827.000	172.335.000	173.324.000

# Pengestrøm

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Årets resultat .....	14.230.000	17.231.000
Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	13.012.000	14.015.220
Andel i associeret virksomheds resultat efter skat .....	1.488.000	1.739.637
Ændring i udskudt skat .....	975.000	10.153.993
Ændring i andre hensatte forpligtelser .....	-699.000	-1.723.529
Andre reguleringer .....	-4.168.000	-6.213.786
Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender .....	-5.408.000	4.910.101
Ændringer i leverandørgæld mv. ....	39.694.000	-5.066.117
<i>Pengestrøm fra primær drift før finansielle poster</i> .....	<i>59.124.000</i>	<i>24.892.829</i>
<i>Pengestrøm fra ordinær drift</i> .....	<i>59.124.000</i>	<i>24.892.829</i>
Betalt selskabsskat .....	0	1.000.000
<b>Pengestrømme vedrørende driftsaktivitet</b> .....	<b>59.124.000</b>	<b>25.892.829</b>
Køb af materielle anlægsaktiver .....	-1.847.000	-2.018.781
Salg af materielle anlægsaktiver .....	0	0
Køb af finansielle anlægsaktiver .....	-2.500.000	0
Andre pengestrømme vedrørende investeringsaktivitet .....	-127.806.000	-32.784.252
<b>Pengestrømme vedrørende investeringsaktivitet</b> .....	<b>-132.153.000</b>	<b>-34.803.033</b>
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser .....	0	-15.581.868
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter .....	43.033.000	0
<b>Pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet</b> .....	<b>43.033.000</b>	<b>-15.581.868</b>
<b>Ændring i likvider</b> .....	<b>-29.996.000</b>	<b>-24.492.072</b>
Likvide beholdninger (primo) .....	145.566.000	170.058.257
<b>Likvider primo</b> .....	<b>145.566.000</b>	<b>170.058.257</b>
<b>Likvider ultimo</b> .....	<b>115.570.000</b>	<b>145.566.185</b>
<i>Specifikation af likvider ultimo</i>		
Likvide beholdninger (ultimo) .....	18.026.000	0
Værdipapirer medtaget som likvider (ultimo) .....	97.544.000	143.396.312
<b>Likvider (ultimo)</b> .....	<b>115.570.000</b>	<b>145.566.185</b>

# Noter

## 1. Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme

	2016 tkr.	2015 tkr.
Realiserede kursavancer ved afdrag/indfrielse af prioritetslån	0	389
Realiserede kurstab udtrukne/solgte obligationer	0	-206
Urealiserede gevinster og tab	0	1.111
	0	1.294

## 2. Personaleomkostninger

	2016 tkr.	2015 tkr.
Løn og gager	29.573	28.674
Pensionsbidrag	2.092	2.022
Andre omkostninger til social sikring	606	646
	32.272	31.343

## 3. Andre finansielle indtægter

	2016 tkr.	2015 tkr.
Renter af obligationer	0	267
Regulering af prioritetsgæld til amortiseret kostpris	408	0
Renteindtægter i øvrigt	645	8
	1.053	275

## 4. Øvrige finansielle omkostninger

	2016 tkr.	2015 tkr.
Renter af lån fra DTU	1.272	1.843
Renter af prioritetsgæld	38.525	37.745
Renter i øvrigt	73	83
	39.870	39.671

**5. Skat af årets resultat**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	975	0
Årets regulering i udskudt skat	8.133	10.154
	<b>9.108</b>	<b>10.154</b>

## 6. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger	Installationer, indretning, driftsmidler	Igangværende byggeri
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Kostpris primo	1.254.924	243.521	14.475
Tilgang	0	1.847	127.806
Overførsel til/fra andre poster	11.672	1.784	-13.456
Afgang (solgte/skrottede aktiver)	-5	-2.000	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.266.591</b>	<b>245.152</b>	<b>128.825</b>
Opskrivninger primo	83.036	0	0
Årets opskrivning	4.168	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>87.204</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	-18.871	-178.706	0
Årets afskrivning	-881	-12.130	0
Tilbageførsel ved afgang	0	424	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-19.752</b>	<b>-190.413</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.334.043</b>	<b>54.739</b>	<b>128.825</b>

	2016	2015
	t.kr.	t.kr.
Ejendomsomkostninger	11.516	12.418
Administrationsomkostninger	611	594
Andre driftsomkostninger	885	1.003
	<b>13.012</b>	<b>14.015</b>

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

Udgangspunktet for forrentningen er opgjort til 7,1% (2015: 7,2%) 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 2017 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 2017 samt de efterfølgende år, der indgår i modellen.

## 7. Finansielle anlægsaktiver i alt

	2016 t.kr.	2015 t.kr.
Kostpris primo	69.077	69.076
Tilgang	2.500	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>71.577</b>	<b>69.076</b>
Nettoopskrivninger primo	-26.415	-26.705
Tilgang (årets resultat)	-1.488	-1.740
Tilgang (opskrivning)	0	2.031
Afgang (nedskrivning)	-710	0
<b>Nettoopskrivninger ultimo</b>	<b>-28.615</b>	<b>-26.414</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>42.962</b>	<b>42.661</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

	Ejerandel t.kr.	Egenkapital t.kr.	Årets resultat t.kr.
COBIS Management ApS, København	50%	176	15
COBIS Ejendom K/S, København	50%	41.682	1.033
COBIS A/S, København	50%	1.104	-2.536

## 8. 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 2012	100.000
Tilgang 1/1 2012 - 31/12 2016, kapitaludvidelse	0
<b>Aktiekapital ultimo</b>	<b>100.000</b>

## 9. Hensættelse til udskudt skat

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



## 10. 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	1.110.082	15.889	209.674	884.519
Gæld til tilknyttede virksomheder	49.297	4.472	24.069	20.756
	<b>1.159.379</b>	<b>20.361</b>	<b>233.743</b>	<b>905.275</b>

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

	2016 tkr.	2015 tkr.
Finansielt instrument	167.174	153.376
Øvrige skyldige omkostninger	20.019	13.350
	<b>187.193</b>	<b>166.726</b>

## 12. Oplysning om usædvanlige forhold

Der henvises til ledelsesberetningens afsnit "Et år præget af ombygning på Agern Allé 24" samt note 18 "Kautions- og eventualforpligtelser".

## 13. Oplysning om eventualforpligtelser

### Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har påtaget sig kontraktlige forpligtelser vedørende igangværende byggerier og rådgivning i forbindelse hermed for 47,1 mioDKK.

### Leasingforpligtelser

Der er indgået leasingforpligtelse vedrørende driftsmateriel og inventar. Den årlige leasingydelse udgør t.kr. 230 og den samlede forpligtelse andrager t.kr. 552.

### 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 2017 (samlet 5 mio.kr.). Der budgetteres med netto driftsoverskud i 2017 for COBIS Ejendom K/S og i 2022 for COBIS A/S.

Selskabet har påtaget sig kautionsforpligtelse på maks. 99,8 mio.kr. for COBIS Ejendom K/S' engagement med Nordea.

Garantier stillet overfor finansielle institutter og leverandører andrager t.kr. 55.315.

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.

## 14. 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.1.265.883.

Selskabet har stillet obligationer til sikkerhed for garantier for i alt t.kr. 30.348.

## 15. 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.

## 16. Information om vederlag til ledelsesorganer og særlige incitamentsprogrammer

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>tkr.</b>	<b>tkr.</b>
Vederlag til direktion og bestyrelse	2.432	2.485
	<u>2.432</u>	<u>2.485</u>

## 17. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Antal ansatte, primo .....	61	52
Gennemsnitligt antal ansatte .....	56	61
Antal ansatte, ultimo .....	56	61

## 18. Forslag til resultatdisponering

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....	5.085.000	6.112.837
Overført resultat .....	37.000	964.473
<b>I alt .....</b>	<b>5.122.000</b>	<b>7.077.310</b>