

# **COBIS EJENDOM K/S**

Ole Maaløes Vej 3  
2200 København N

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**03/03/2016**

---

**Morten Mølgaard Jensen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	9
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	12
-------------------------	----

Balance .....	13
---------------	----

Noter .....	15
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

COBIS EJENDOM K/S

Ole Maaløes Vej 3

2200 København N

CVR-nr: 29429251

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

**Bankforbindelse**

Nordea Bank Danmark A/S

**Revisor**

ERNST &amp; YOUNG GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB

Osvald Helmuths Vej 4

Frederiksberg

DK Danmark

CVR-nr: 30700228

P-enhed: 1013415044

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for COBIS Ejendom K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 03/03/2016

## **Direktion**

Jytte Halkjær Spaniel

## **Bestyrelse**

Steen Michael Donner

Peter Stilund Torstensen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i COBIS EJENDOM K/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for COBIS EJENDOM K/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, 03/03/2016

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

Finn Thomassen  
statsaut. revisor  
ERNST & YOUNG GODKENDT  
REVISIONSPARTNERSELSKAB  
CVR: 30700228

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

COBIS Ejendom K/S er et ejendomsselskab, der har til formål at opføre, eje og udleje bygninger til brug for biotekforskerparken, som drives af COBIS A/S.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Hele bygningen er udlejet til COBIS A/S, som videreudlejer ejendommen til små og mellemstore biotekvirksomheder.

I 2015 har COBIS Ejendom K/S indrettet laboratorier og kontorer for i alt 7,6 mio.kr. til brug for udlejning til kommende kunder.

Det har været et spændende og travlt år for COBIS A/S. Med udvidelsen af forskerparken i 2014 fik selskabet skabt mulighed for at styrke sin position som Danmarks førende biotek miljø for unge opstartsvirksomheder.

Det er lykkedes at øge antallet af virksomheder i COBIS A/S fra 43 lejere ved årets start til 63 ved årets udgang. Og flere er på vej i starten af 2016. COBIS rummer således i dag det største antal opstartsvirksomheder indenfor life science i Danmark.

Godt 250 mennesker har i dag deres daglige arbejde i virksomhederne i COBIS.

## Investorsammensætning

Pr. 31. december 2015 udgør ejerkredsen de to forskerparker Scion DTU a/s og Symbion A/S med 50 % til hver.

De to ejere har indskudt i alt 101 mio.kr. i selskabet udover den oprindelige selskabskapital på 19,875 mio.kr.

## Finansiering

Det samlede byggeri er finansieret dels ved indskud fra de to ejere og dels gennem aftale med Nordea og Nordea Kredit. Byggeriet er fuldt finansieret og i 2015 er anden halvdel af realkreditlånet hjemtaget og anvendt til indfrielse af byggelån.

Der er indgået renteswapaftaler på en stor del af finansieringen for at minimere den fremtidige renterisiko.

## Økonomisk sammenfatning

Årets resultat før værdireguleringer og skat udgør et overskud på 1,4 mio. kr., hvilket er ca. 0,2 mio. kr. bedre end budgettet.

Ejendommen er fuldt udlejet til COBIS A/S, hvor også risikoen for tomgang ligger. Det har afgørende betydning for selskabets rentabilitet, at bygningen er udlejet til COBIS A/S.

Pr. 31. december 2015 udgør den negative værdi af renteswappen 28,9 mio.kr. mod 32,9 mio. kr. ultimo 2014.

Ejendommens værdiansættelse er baseret på princippet om forventet markedsafkast. Pr. 31. december 2015 er markedsafkastet for ejendommen opgjort til 6,8 %.

## Forventninger til fremtiden

Resultatet for 2016 forventes at udgøre et positivt resultat.

**Særlige forretningsmæssige risici**

I driftsfasen udgør udviklingen i markedsløjen den væsentligste risiko. Risikoen er kun indirekte, da COBIS A/S står for udlejningen til virksomhederne.

Der er en risiko for, at der skal bruges yderligere kapital til indretning til kommende lejere. Såfremt dette er tilfældet, skal de to ejere indskyde yderligere kapital i selskabet.

Der er en indirekte sammenhæng mellem resultatet for COBIS Ejendom K/S og COBIS A/S' evne til at opnå en tilfredsstillende udlejning af lokalerne.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## 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 (positiv dagsværdi) og anden gæld (negativ dagsværdi).

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

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter opkrævet leje samt ejendomsskat, vedrørende regnskabsåret. El, vand, varme og andre forbrugsafhængige omkostninger er viderefaktureret til lejer.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter ejendomsskat samt driftsomkostninger, som direkte kan henføres til ejendommen og de heri værende installationer.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til revision, advokat, repræsentation, økonomi- og administrativ assistance.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger samt omkostninger i forbindelse med optagelse, indfrielse og konvertering af prioritetsgæld.

### Værdireguleringer af ejendomme og prioritetsgæld

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

Realiserede kursgevinster og tab ved indfrielse og konvertering af gæld indregnes i resultatopgørelsen i tilknytning til regnskabsårets værdireguleringer.

### Skat

Der er i årsrapporten ikke indregnet skat eller foretaget hensættelser til udskudt skat, da skatten påhviler den enkelte kommanditist.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsjendomme

Ejendommen tilstræbes at være legebærende i størst muligt omfang med et heraf følgende forventet positivt driftsafkast. Da ejendomsdriften udgør en væsentlig aktivitet for selskabet, behandles ejendommen regnskabsmæssigt efter reglerne for investeringsejendomme, hvorefter ejendommen og de hertil hørende gældsforpligtelser måles til dagsværdien på balancetidspunktet. Årets værdiregulering indregnes som særskilt post i resultatopgørelsen. Netto op- 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 færdigopførte bygninger fastsættes efter DCF modellen på grundlag af ejendommens forventede driftsafkast og markedsbestemte afkastkrav.

Værdiansættelsen baseres på de forventede fremtidige lejeindtægter og driftsomkostninger, herunder forventede lejeindtægter og omkostninger for ledige lejemål. Ved værdiansættelsen tages hensyn til forventede udgifter til renovering, 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.

#### Øvrige materielle anlægsaktiver

Særlige installationer 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:

Installationer 5 - 20 år

Selvstændige aktiver med kostpris under 25 t.kr. udgiftsføres ved anskaffelsen.

#### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### 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).

**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.

**Kortfristede gældsforpligtelser**

Kortfristede gældsforpligtelser, som kan henføres til investeringsejendommen, indregnes til dagsværdi (kursværdi) på balancetidspunktet.

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

# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning .....		13.297.348	13.934.692
Ejendomsomkostninger .....		-3.753.582	-3.360.365
Administrationsomkostninger .....		-87.409	-383.865
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>9.456.357</b>	<b>10.190.462</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>9.456.357</b>	<b>10.190.462</b>
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....		-58.493	113.591
Andre finansielle indtægter .....		2.845	2.006
Øvrige finansielle omkostninger .....		-7.965.739	-6.182.839
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>1.434.970</b>	<b>4.123.220</b>
<b>Årets resultat .....</b>		<b>1.434.970</b>	<b>4.123.220</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Øvrige reserver .....		-58.493	113.591
Overført resultat .....		1.493.463	4.009.629
<b>I alt .....</b>		<b>1.434.970</b>	<b>4.123.220</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme .....		211.744.722	208.153.549
Andre investeringsaktiver .....		27.625.665	26.647.996
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		1.988.440	1.102.565
Materielle anlægsaktiver under udførelse .....			0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>241.358.827</b>	<b>235.904.110</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>241.358.827</b>	<b>235.904.110</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		2.805.333	49.687
Andre tilgodehavender .....		415.752	108.784
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>3.221.085</b>	<b>158.471</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		10.084.640	0
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>10.084.640</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger .....		510.329	0
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>13.816.054</b>	<b>158.471</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>255.174.881</b>	<b>236.062.581</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....		120.875.000	120.875.000
Reserve for opskrivninger .....		-132.073	1.339
Andre reserver .....		-28.933.024	-32.994.734
Overført resultat .....		-9.090.445	-10.658.827
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>82.719.458</b>	<b>77.222.778</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		105.630.068	77.361.227
Gæld til banker .....		23.652.469	36.292.571
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		5.125.000	5.125.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>134.407.537</b>	<b>118.778.798</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		6.057.090	4.259.801
Gæld til banker .....		2.076.006	1.916.943
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		168.715	163.850
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		55.881	14.088
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		29.690.194	33.706.323
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>38.047.886</b>	<b>40.061.005</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>172.455.423</b>	<b>158.839.803</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>255.174.881</b>	<b>236.062.581</b>

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger/ investerings ejendomme	Installationer	Igangværende byggeri	Inventar og driftsmidler
Kostpris primo	208.153.549	33.721.550	0	1.818.711
Tilgang	0	0	7.569.330	0
Overførsel til/fra andre poster	3.591.173	2.789.323	-7.569.330	1.188.835
Afgang	0		0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>211.744.722</b>	<b>36.510.873</b>	<b>0</b>	<b>3.007.546</b>
Opskrivninger primo	0	0	0	0
Årets opskrivning	0	0	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	0	-7.073.554	0	-716.146
Årets afskrivning	0	-1.811.654	0	-302.960
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>-8.885.208</b>	<b>0</b>	<b>-1.019.106</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>211.744.722</b>	<b>27.625.665</b>	<b>0</b>	<b>1.988.440</b>

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

Pr. 31. december 2015 er markedsafkastet for ejendommen 6,8% (2014: 6,5%). Det forventes, at afkastet vil stige til 7%, når den sidste bygning, der blev færdig i februar 2014, er udlejet.

Cash flow 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 i 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.

## 2. Egenkapital i alt

	<b>Selskabs-kapital</b>	<b>Reserve for dagsværdiregul.</b>	<b>Finansielle instrumenter</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Ialt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Saldo primo	120.875.000	1.339	-32.994.734	-10.658.827	77.222.778
Korrektion primo		-74.919		74.919	0
Korr. egenkap. primo	120.875.000	-73.580	-32.994.734	-10.583.908	77.222.778
Rgulering til markedsværdi	0	0	4.061.710	0	4.061.770
Årets resultat	0	-58.493	0	1.493.463	1.434.970
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>120.875.000</b>	<b>-132.073</b>	<b>-28.933.024</b>	<b>-9.090.445</b>	<b>82.719.458</b>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Langfristet andel</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Prioritetsgæld	111.687.158	6.057.090	105.630.068	81.275.216
Kreditinstitutter	25.728.475	2.076.006	23.652.469	14.539.253
Leasingforpligtelser	0	0	0	0
	<b>137.415.633</b>	<b>8.133.096</b>	<b>129.282.537</b>	<b>95.814.469</b>

Bankgæld på oprindeligt 33 mio. forfalder i 2026, restgælden pr 31/12 2015 er kr. 25,7 mio.

I henhold til COBIS Management ApS's vedtægter løber lånet på kr. 125.000 til COBIS Ejendom K/S i hele selskabets levetid.

I henhold til gælds brevet forfalder lånet fra COBIS A/S på kr. 5.000.000 i 2041.

## 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har overfor Nordea underskrevet transport i tilgodehavender vedrørende lejekontrakt, som er indgået med COBIS A/S.

## 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritets- og bankgæld er sikret med ejer pantebrev kr. 180.025.000 med pant i matr.nr. 6302 Udenbys Klædebo Kvarter, København, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 211.744.722.