

COBIS Ejendom K/S

CVR-nr. 29 42 92 51

Årsrapport 2018

1. januar - 31. december 2018

13. regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 5. marts 2019

Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisionspåtegning	3-4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse for 2018	9
Balance pr. 31. december 2018	10-11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13-14

Selskabsoplysninger

Selskab

COBIS Ejendom K/S
Ole Maaløes Vej 3
2200 København N
CVR-nr. 29 42 92 51
Hjemstedskommune: København

Direktion

Jytte Halkjær Spaniel

Bestyrelse

Steen Michael Donner, formand
Peter Stilund Torstensen

Komplementar

COBIS Management ApS

Revision

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
Osvald Helmuths Vej 4
2000 Frederiksberg

Bankforbindelse

Nordea Bank Danmark A/S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.



København, den 5. marts 2019

Direktion



Jytte Halkjær Spaniel



Bestyrelse



Steen Michael Donner Peter Stilund Torstensen
Formand

Komplementar

COBIS Management ApS



Steen Michael Donner Peter Stilund Torstensen

Den uafhængige revisors Revisionspåtegning

Til kapitalejerne i COBIS Ejendom K/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for COBIS Ejendom K/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 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 årsregnskabet

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,

Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

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.

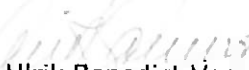
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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.

København, den 5. marts 2019
Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28


Ulrik Benedict Vassing
statsaut. revisor
MNE-nr. mne32827

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

COBIS Ejendom K/S har indtil 2018 været et ejendomsselskab, der havde til formål at opføre, eje og udleje bygninger til brug for biotekforskerparken, som drives af COBIS A/S.

Ejerne besluttede i 2018 at sælge bygningen og har planlagt at nedlægge COBIS Ejendom K/S.

Aktiviteter i årets løb

Hele bygningen var i 1. halvår udlejet til COBIS A/S, som videreudlejer ejendommen til små og mellemstore biotekvirksomheder.

Pr. 1. juli 2018 blev bygningen solgt til Pension Danmark. COBIS A/S har indgået lejekontrakt med køber, så den fremtidige drift af COBIS A/S er sikret.

Investorsammensætning

Pr. 31. december 2018 udgør ejerkredsen de to forskerparker DTU Science Park 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.

I forbindelse med salg af ejendommen er der udbetalt i alt 150 mio.kr. til de to ejere.

Salg af ejendommen

Ejendommen på Ole Maaløes Vej 3 blev solgt til Pension Danmark, som overtog ejendommen pr. 1. juli 2018.

Samtidig med salget af ejendommen er der indgået lejekontrakt mellem Pension Danmark og COBIS A/S.

Finansiering

I forbindelse med salget af ejendommen er alle lån i Nordea og Nordea Kredit og de indgåede renteswapaftaler indfriet.

Økonomisk sammenfatning

Årets resultat udgør et overskud på 51,3 mio. kr.

Forventninger til fremtiden

Resultatet for 2019 forventes at udgøre et positivt resultat.

Ejerkredsen planlægger en nedlæggelse/lukning af COBIS Ejendom K/S i løbet af 2019.

Særlige forretningsmæssige risici

Ingen

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 virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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.

Resultatopgørelsen

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, rentekomkostninger, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Værdireguleringer af ejendomme

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

Skat

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

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Ejendommen tilstræbes at være lejbærende 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 investerings ejendomme, hvorefter ejendommen måles til dagsværdien på balancetidspunktet. Årets værdiregulering indregnes som særskilt post i resultatopgørelsen. Netto op- og nedskrivninger 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.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

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 (deklareringstidspunktet). 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).

Gældsforpligtelser

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

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

Resultatopgørelse

	Note	2018 i kr.	2017 i kr.
Nettoomsætning		0	15.645.194
Ejendomsomkostninger		0	-6.012.016
Administrationsomkostninger		0	-140.284
Resultat før finansielle poster og værdireguleringer		0	9.492.894
Finansielle indtægter		0	465.746
Finansielle omkostninger	1	0	-6.728.090
Resultat før værdireguleringer		0	3.230.550
Årets resultat af ophørte aktiviteter	2	51.272.973	0
Årets resultat		51.272.973	3.230.550

Forslag til resultatdisponering

Bestyrelsen foreslår årets resultat disponeret således:

Overført til reserve for dagsværdi regulering	0	0
Overført til næste år	51.272.973	3.230.550
	51.272.973	3.230.550

Balance pr. 31. december, aktiver

	2018	2017
Note	i kr.	i kr.
Investeringsejendomme	0	211.959.243
Installationer	0	24.014.593
Inventar og driftsmidler	0	1.236.680
Materielle anlægsaktiver	0	237.210.516
Anlægsaktiver	0	237.210.516
Mellemregning COBIS A/S	2.532.794	4.961.009
Andre tilgodehavender	5.005.914	0
Tilgodehavender	7.538.708	4.961.009
Værdipapirer	0	4.870.647
Likvide beholdninger	19.075.793	0
Omsætningsaktiver	26.614.501	9.831.656
Aktiver	26.614.501	247.042.172

Balance pr. 31. december, passiver

	Note	2018 i kr.	2017 i kr.
Selskabskapital		120.875.000	120.875.000
Regulering til markedsværdi, finansielt instrument		0	-26.447.678
Overført resultat		-102.652.458	-3.925.431
Egenkapital		18.222.542	90.501.891
Prioritetsgæld	4	0	92.233.555
Bankgæld	4	0	18.742.329
Gæld til COBIS Management ApS		125.000	125.000
Gæld til COBIS A/S		0	5.000.000
Langfristede gældsforpligtelser		125.000	116.100.884
Kortfristet del af langfristede gældsforpligt.	4	0	8.771.927
Bankgæld		0	4.232.646
Leverandørgæld		31.425	148.169
Mellemregning COBIS Management ApS		37.500	12.500
Mellemregning DTU Science Park a/s		92.525	0
Anden gæld	5	8.105.510	27.274.155
Kortfristede gældsforpligtelser		8.266.960	40.439.397
Gældsforpligtelser		8.391.960	156.540.281
Passiver		26.614.502	247.042.172
Øvrige noter	6		

Egenkapitaloppgørelse for 2018

	Selskabs- kapital	Finansielle instrumenter	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	120.875.000	-26.447.678	-3.925.431	90.501.891
Regulering af finansielt instrument ved indfrielse		26.447.678		26.447.678
Udbetalt udbytte			-150.000.000	-150.000.000
Årets resultat	0	0	51.272.973	51.272.973
Egenkapital 31. december 2018	<u>120.875.000</u>	<u>0</u>	<u>-102.652.458</u>	<u>18.222.542</u>

Noter

	2018 i kr.	2017 i kr.
1. Finansielle omkostninger		
Renter til kreditinstitutter	0	6.225.138
Øvrige finansielle omkostninger	0	502.952
	0	6.728.090

2. Årets resultat af ophørte aktiviteter

Nettoomsætning	7.934.244	0
Avance ved salg af ejendom	76.392.093	0
Ejendomsomkostninger	-3.023.946	0
Administrationsomkostninger	-154.026	0
Finansielle indtægter	-935	0
Finansielle omkostninger	-29.874.457	0
	51.272.973	0

3. Anlægsaktiver

	Investe- ringsej- domme	Installa- tioner	Inventar og drifts- midler	I gang- værende byggeri
Materielle anlægsaktiver				
Anskaffessum pr. 1/1 2018	211.959.243	36.595.888	3.007.546	0
Tilgang	0	0	0	10.552.888
Overførsel til/fra andre poster	7.684.572	2.868.316	0	-10.552.888
Afgang	-219.643.815	-39.464.204	-3.007.546	0
Anskaffessum pr. 31/12 2018	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2018	0	-12.581.294	-1.770.866	0
Tilgang	0	-921.536	-187.252	0
Afgang	0	13.502.830	1.958.118	0
Af- og nedskrivninger pr. 31/12 2018	0	0	0	0
Opskrivninger pr. 1/1 2018	0	0	0	0
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Opskrivninger pr. 31/12 2018	0	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi Pr. 31/12 2018	0	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 1/1 2018	211.959.243	24.014.594	1.236.680	0

Årets afskrivninger fordeles således:
Ejendomsomkostninger

2018 i kr.	2017 i kr.
1.108.788	2.214.033

Noter

	2018	2017
	i kr.	i kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet del af prioritetsgæld	0	6.537.455
Kortfristet del af bankgæld	0	2.234.472
	0	8.771.927
Forfalder ml. 1-4 år:		
Prioritetsgæld	0	26.038.410
Bankgæld	0	9.833.007
	0	35.871.417
Efter mere end 5 år forfalder:		
Prioritetsgæld	0	66.195.145
Bankgæld	0	8.909.322
	0	75.104.467
	0	119.747.811

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

5. Anden gæld

Finansielt instrument	0	26.447.678
Skyldig moms	1.830.340	725.943
Øvrige skyldige omkostninger	6.275.170	100.534
	8.105.510	27.274.155

6. Ejerforhold

Komplementar:

- COBIS Management ApS

Kommanditister:

- DTU Science Park a/s, 50%
- Symbion A/S, 50%