

COBIS EJENDOM K/S

Ole Maaløes Vej 3
2200 København N

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

12/03/2018

Morten Mølgaard Jensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	14
----------------------------	----

Noter	15
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

COBIS EJENDOM K/S
Ole Maaløes Vej 3
2200 København N

CVR-nr: 29429251
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Bankforbindelse

Nordea Bank Danmark A/S

Revisor

ERNST & YOUNG GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB
Osvald Helmuths Vej 4
2000 Frederiksberg
DK Danmark
CVR-nr: 30700228
P-enhed: 1013415044

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12/03/2018

Direktion

Jytte Halkjær Spaniel

Bestyrelse

Steen Michael Donner
Formand

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 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme

revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, 12/03/2018

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

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

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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.

Aktiviteter i årets løb

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

Investorsammensætning

Pr. 31. december 2017 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.

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

Økonomisk sammenfatning

Årets resultat før værdireguleringer udgør et overskud på 3,2 mio. kr., hvilket er ca. 1,0 mio. kr. bedre end budgetteret.

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 2017 udgør den negative værdi af renteswappen 26,4 mio.kr. mod 30,3 mio. kr. ultimo 2016.

Ejendommens værdiansættelse er baseret på princippet om forventet markedsafkast. Pr. 31. december 2017 er markedsafkastet for ejendommen opgjort til 7,0%.

Forventninger til fremtiden

Resultatet for 2018 forventes at udgøre et positivt resultat.

Der forhandles om et salg af ejendommen, som vil medføre, at COBIS Ejendom K/S vil afhænde ejendom, installationer m.v. til 3. part. Et salg vil medføre en betydelig gevinst. Der vil samtidig blive indgået en lejekontrakt mellem COBIS A/S og den kommende ejer af ejendommen.

Provenuet på salget skal benyttes til indfrielse af gælden i Nordea, Nordea Kredit og i COBIS A/S. Det tilbageværende provenu vil dels blive brugt til indbetaling af yderligere kapital i COBIS A/S og tilfalde de to ejere.

Såfremt salget gennemføres vil det medføre en nedlæggelse af COBIS Ejendom K/S i løbet af 2018.

Særlige forretningsmæssige risici

Ved fortsat ejerskab af ejendommen vil udviklingen i markedslejen udgøre den væsentligste risiko i driftsfasen. 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. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

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 (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 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, renteomkostninger, 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

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 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.

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 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		15.645.194	14.329.980
Ejendomsomkostninger		-6.012.016	-4.723.548
Administrationsomkostninger		-140.284	-145.680
Bruttoresultat		9.492.894	9.460.752
Resultat af ordinær primær drift		9.492.894	9.460.752
Andre finansielle indtægter		465.746	89.864
Øvrige finansielle omkostninger	1	-6.728.090	-7.484.079
Ordinært resultat før skat		3.230.550	2.066.537
Årets resultat		3.230.550	2.066.537
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.230.550	2.066.537
I alt		3.230.550	2.066.537

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme		211.959.243	211.959.244
Andre investeringsaktiver		24.014.593	25.769.108
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.236.680	1.611.183
Materielle anlægsaktiver i alt	2	237.210.516	239.339.535
Anlægsaktiver i alt		237.210.516	239.339.535
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.961.009	4.469.836
Tilgodehavender i alt		4.961.009	4.469.836
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.870.647	4.974.322
Værdipapirer og kapitalandele i alt		4.870.647	4.974.322
Omsætningsaktiver i alt		9.831.656	9.444.158
Aktiver i alt		247.042.172	248.783.693

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		120.875.000	120.875.000
Reserve for opskrivninger			-132.073
Andre reserver		-26.447.678	-30.354.016
Overført resultat		-3.925.431	-7.023.908
Egenkapital i alt		90.501.891	83.365.003
Gæld til realkreditinstitutter		92.233.555	99.485.538
Gæld til banker		18.742.329	20.931.018
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.125.000	5.125.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	116.100.884	125.541.556
Gæld til realkreditinstitutter		8.771.927	8.312.684
Gæld til banker		4.232.646	237.125
Leverandører af varer og tjenesteydelser		148.169	204.315
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		12.500	26.588
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		27.274.155	31.096.422
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		40.439.397	39.877.134
Gældsforpligtelser i alt		156.540.281	165.418.690
Passiver i alt		247.042.172	248.783.693

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

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	120.875.000	-30.354.016	-7.155.981	83.365.003
Betalt udbytte	0	0	0	0
Nettoregulering af sikringsinstrumenter		3.906.338		3.906.338
Årets resultat	0	0	3.230.550	3.230.550
Egenkapital, ultimo	120.875.000	-26.447.678	-3.925.431	90.501.891

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2017	2016
	kr.	kr.
Renter til kreditinstitutter	6.225.138	6.663.844
Øvrige finansielle omkostninger	502.952	820.235
	<u>6.728.090</u>	<u>7.484.079</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger/ investerings ejendomme	Installationer	Igangværende byggeri	Inventar og driftsmidler
Kostpris primo	211.959.243	36.510.873	0	3.007.546
Tilgang	0	0	85.015	0
Overførsel til/fra andre poster	0	85.015	-85.015	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	211.959.243	36.595.888	0	3.007.546
Opskrivninger primo	0	0	0	0
Årets opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0	0	0
Af- og nedskrivning primo	0	-10.741.765	0	-1.396.363
Årets afskrivning	0	-1.839.529	0	-374.503
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	-12.581.294	0	-1.770.866
Regnskabsmæssig værdi ultimo	211.959.243	24.014.594	0	1.236.680

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

Pr. 31. december 2017 er markedsafkastet for ejendommen 7,0 (2016 6,9).

Cash flow modellen tager udgangspunkt i de budgetterede lejeindtægter for 2018 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 2018 samt de efterfølgende år, der indgår i modellen.

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	98.771.010	6.537.455	26.038.410	66.195.145
Kreditinstitutter	20.976.801	2.234.472	9.833.007	8.909.322
Leasingforpligtelser	0	0	0	0
	119.747.811	8.771.927	35.871.417	75.104.467

Bankgæld på oprindeligt 33 mio. forfalder i 2026, restgælden pr 31/12 2017 er kr. 21,0 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. 183.025.000 med pant i matr.nr. 6302 Udenbys Klædebo Kvarter, København, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 211.959.243

6. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Komplementar:
Cobis Management ApS

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