



COBIS Ejendom K/S

CVR-nr. 29 42 92 51


Årsrapport 2019

1. januar - 31. december 2019

14. regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 2. marts 2020

Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisionspåtegning	3-4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31. december 2019	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

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
Dirch Passers Allé 36
2000 Frederiksberg

Bankforbindelse

Nordea Bank Danmark A/S

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. marts 2020

Direktion

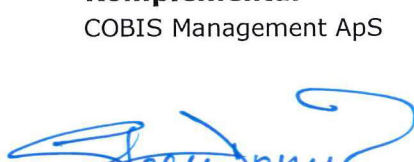
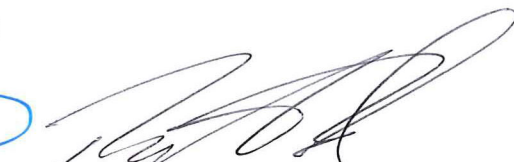

Jytte Halkjær Spaniel

Bestyrelse


Steen Michael Donner
Formand
Peter Stilund Torstensen

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 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 regnskabsbrugere 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 2. marts 2020

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 76 02 28


Ulrik Benedict Vassing

statsaut. revisor

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.

I 2018 blev ejendommen solgt, og planen er at nedlægge COBIS Ejendom K/S i det kommende år.

Aktiviteter i årets løb

Den eneste aktivitet i året har været færdiggørelse af et igangværende byggeri i forbindelse med ejendomshandlen.

Investorsammensætning

Pr. 31. december 2019 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 kapital til de to ejere.

Finansiering

I forbindelse med salget af ejendommen er alle lån i Nordea og Nordea Kredit og de indgåede renteswapaftaler indfriet. Der er således ingen gæld i selskabet.

Økonomisk sammenfatning

Årets resultat udgør et underskud på 0,5 mio. kr.

Forventninger til fremtiden

Ejerkredsen planlægger en nedlæggelse/lukning af COBIS Ejendom K/S i løbet af 2020.

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.

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.

Skat

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

Balancen

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.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2019 i kr.	2018 i kr.
Årets resultat af ophørte aktiviteter	1	-474.094	51.272.973
Årets resultat		-474.094	51.272.973

Forslag til resultatdisponering

Bestyrelsen foreslår årets resultat disponeret således:

Overført til reserve for dagsværdi regulering	0	0
Overført til næste år	-474.094	51.272.973
	-474.094	51.272.973

Balance pr. 31. december

Aktiver	Note	2019 i kr.	2018 i kr.
Mellemregning COBIS A/S		0	2.532.794
Andre tilgodehavender		9.097	5.005.914
Tilgodehavender		9.097	7.538.708
Likvide beholdninger		510.026	19.075.793
Omsætningsaktiver		519.123	26.614.501
Aktiver		519.123	26.614.501
Passiver	Note	2019 i kr.	2018 i kr.
Selskabskapital		120.875.000	120.875.000
Overført resultat		-120.626.552	-102.652.458
Egenkapital		248.448	18.222.542
Gæld til COBIS Management ApS	2	125.000	125.000
Langfristede gældsforpligtelser		125.000	125.000
Leverandørgæld		0	31.425
Mellemregning COBIS Management ApS		50.000	37.500
Mellemregning DTU Science Park a/s		28.175	92.525
Anden gæld	3	67.500	8.105.510
Kortfristede gældsforpligtelser		145.675	8.266.960
Gældsforpligtelser		270.675	8.391.960
Passiver		519.123	26.614.502
Øvrige noter	4		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	120.875.000	-102.652.458	18.222.542
Udbetalt udbytte		-17.500.000	-17.500.000
Årets resultat		-474.094	-474.094
Egenkapital 31. december 2019	<u>120.875.000</u>	<u>-120.626.552</u>	<u>248.448</u>

Noter

	<u>2019</u> i kr.	<u>2018</u> i kr.
1. Årets resultat af ophørte aktiviteter		
Nettoomsætning	0	7.934.244
Avance ved salg af ejendom	0	76.392.093
Ejendomsomkostninger	-179.059	-3.023.946
Administrationsomkostninger	-203.572	-154.026
Finansielle indtægter	0	-935
Finansielle omkostninger	-91.463	-29.874.457
	<u>-474.094</u>	<u>51.272.973</u>

2. Langfristede gældsforpligtelser

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

3. Anden gæld

Skyldig moms	0	1.830.340
Øvrige skyldige omkostninger	67.500	6.275.170
	<u>67.500</u>	<u>8.105.510</u>

4. Ejerforhold

Komplementar:

- COBIS Management ApS

Kommanditister:

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