

COBIS EJENDOM K/S

Ole Maaløes Vej 3
2200 København N

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

28/02/2017

Morten Mølgaard Jensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	8
-------------------------	---

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	12
-------------------------	----

Balance	13
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	15
----------------------------	----

Noter	16
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

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

CVR-nr: 29429251
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

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 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28/02/2017

Direktion

Jytte Halkjær Spaniel

Bestyrelse

Steen Michael Donner

Peter Stilund Torstensen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i COBIS EJENDOM K/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for COBIS Ejendom K/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter 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

Udtalelse om 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, 28/02/2017

Torben Kristensen
Stataut. revisor
ERNST & YOUNG GODKENDT

Finn Thomassen
Stataut. revisor
ERNST & YOUNG GODKENDT

REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 30700228

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.

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 lejere ved årets start til 87 ved årets udgang, svarende til en vækst på mere end 35%. Og flere er på vej i starten af 2017. 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.

Investorsammensætning

Pr. 31. december 2016 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 2,1 mio. kr., hvilket er ca. 0,1 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 2016 udgør den negative værdi af renteswappen 30,3 mio.kr. mod 28,9 mio. kr. ultimo 2015.

Ejendommens værdiansættelse er baseret på princippet om forventet markedsafkast. Pr. 31. december 2016 er markedsafkastet for ejendommen opgjort til 6,9%.

Forventninger til fremtiden

Resultatet for 2017 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. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

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

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

Ingen af ovenstående ændring har nogen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016 eller sammenligningstallene.

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 negativt med 7 tkr. 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.

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, 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.

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 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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		14.329.980	13.297.348
Ejendomsomkostninger		-4.723.548	-3.753.582
Administrationsomkostninger		-145.680	-87.409
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		0	-58.493
Bruttoresultat		9.460.752	9.456.357
Resultat af ordinær primær drift		9.460.752	9.456.357
Andre finansielle indtægter		89.864	2.845
Øvrige finansielle omkostninger	1	-7.484.079	-7.965.739
Ordinært resultat før skat		2.066.537	1.434.970
Årets resultat		2.066.537	1.434.970
Forslag til resultatdisponering			
Øvrige reserver		0	-58.493
Overført resultat		2.066.537	1.493.463
I alt		2.066.537	1.434.970

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		211.959.244	211.744.722
Andre investeringsaktiver		25.769.108	27.625.665
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.611.183	1.988.440
Materielle anlægsaktiver i alt	2	239.339.535	241.358.827
Anlægsaktiver i alt		239.339.535	241.358.827
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.469.836	2.805.333
Andre tilgodehavender		0	415.752
Tilgodehavender i alt		4.469.836	3.221.085
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.974.322	10.084.640
Værdipapirer og kapitalandele i alt		4.974.322	10.084.640
Likvide beholdninger		0	510.329
Omsætningsaktiver i alt		9.444.158	13.816.054
Aktiver i alt		248.783.693	255.174.881

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		120.875.000	120.875.000
Reserve for opskrivninger		-132.073	-132.073
Andre reserver		-30.354.016	-28.933.024
Overført resultat		-7.023.908	-9.090.445
Egenkapital i alt		83.365.003	82.719.458
Gæld til realkreditinstitutter		99.485.538	105.630.068
Gæld til banker		20.931.018	23.652.469
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.125.000	5.125.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	125.541.556	134.407.537
Gæld til realkreditinstitutter		8.312.684	6.057.090
Gæld til banker		237.125	2.076.006
Leverandører af varer og tjenesteydelser		204.315	168.715
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		26.588	55.881
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		31.096.422	29.690.194
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		39.877.134	38.047.886
Gældsforpligtelser i alt		165.418.690	172.455.423
Passiver i alt		248.783.693	255.174.881

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	120.875.000	-29.065.097	-9.090.445	82.719.458
Betalt udbytte	0			0
Nettoregulering af sikringsinstrumenter	0	-1.420.992	0	-1.420.992
Årets resultat	0	0	2.066.537	2.066.537
Egenkapital, ultimo	120.875.000	-30.486.089	-7.023.908	83.365.003

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2016	2015
	kr.	kr.
Renter til kreditinstitutter	6.663.844	7.201.244
Øvrige finansielle omkostninger	820.235	764.495
	<u>7.484.079</u>	<u>7.965.739</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger/ investerings ejendomme	Installationer	Igangværende byggeri	Inventar og driftsmidler
Kostpris primo	211.744.722	36.510.873	0	3.007.546
Tilgang	0	0	214.522	0
Overførsel til/fra andre poster	214.522	0	-214.522	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	211.959.244	36.510.873	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	-8.885.208	0	-1.019.106
Årets afskrivning	0	-1.856.557	0	-377.257
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	-10.741.765	0	-1.396.363
Regnskabsmæssig værdi ultimo	211.959.244	25.769.108	0	1.611.183

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

Pr. 31. december 2016 er markedsafkastet for ejendommen 6,9 (2015 6,8).

Cash flow 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 i 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.

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	105.597.569	6.112.031	99.485.538	74.469.691
Kreditinstitutter	23.131.671	2.200.653	20.931.018	11.299.826
Leasingforpligtelser	0	0	0	0
	128.729.240	8.133.096	120.416.556	85.869.517

Bankgæld på oprindeligt 33 mio. forfalder i 2026, restgælden pr 31/12 2016 er kr. 23,1 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. 211.959.243

6. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Komplementar:
Cobis Management ApS

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