

9. Rykningspåtegning i forbindelse med ny låneoptagelse (2009-46257)

Symbion A/S har anmodet Københavns Kommune om at acceptere, at kommunens pantebrev rykker for et nyt lån på 10,23 mio. kr. som Symbion A/S ønsker at optage hos Nordea Kredit.

INDSTILLING OG Beslutning

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at Økonomiforvaltningen bemyndiges til at underskrive rykningspåtegning på ejerantebrev med et pålydende på 20 mio. kr. tinglyst på Symbion A/S's ejendom matr.nr.ne. 1390 Utterslev og 1185 Emdrup, der tjener som sikkerhed for et lån ydet af Københavns Kommune til Symbion A/S.

Problemstilling

Symbion A/S arbejder med etablering af en bioteknologisk forskerpark på Universitetsgrunden ved Tagensvej, Copenhagen Bio Science Park (forkortet COBIS). Symbion A/S ejer 40% af COBIS, mens resten ejes af Scion DTU (40%) og Incuba Science Park (20%). Ejerkredsen skal nu indskyde yderligere kapital i COBIS. Symbion A/S vil lånefinansiere denne kapital og har fået et lånetilbud fra Nordea Kredit, der forudsætter, at det nye lån på 10,23 mio. kr. får prioritetsstilling forud for det ejerantebrev på 20 mio. kr., der ligger til sikkerhed for et lån på 20 mio. kr. ydet af Københavns Kommune til Symbion A/S, med pantsikkerhed i ejendommen beliggende Gribskovvej 4 m.fl.

Løsning

Symbion A/S er for 30 % vedkommen ejet af Symbion Fonden, mens resten af selskabet ejes af andre aktionærer, bl.a. omfattende de største danske banker og pensionskasser. Københavns Kommune er repræsenteret i Symbion Fondens bestyrelse ved direktionen i Økonomiforvaltningen.

Symbion er Danmarks største forskerpark med særligt fokus på IT, tele, biotek, pharma og medico. Selskabet danner rammen om et dynamisk miljø, hvor forskning og erhvervsliv mødes. Symbion hjælper med at kommercialisere innovative og højteknologiske projekter og tilbyder rådgivning om kapitalforhold og understøtter netværksdannelse mellem de højteknologiske virksomheder i forskerparken

Københavns Kommune har i 2004 ydet et lån på 20 mio. kr. til Symbion A/S. Lånet er rentefrit og forfalder til fuld indfrielse 30/3 2014. Der er stillet sikkerhed via ejerantebrev tinglyst på Symbion A/S's ejendom beliggende Gribskovvej 4 m.fl.

For at få sikret realkreditfinansieringen i det nye byggeri af COBIS har ejerkredsen måttet give tilsagn om at indskyde yderligere kapital i selskabet. Symbion A/S vil finansiere dette kapitalindskud ved at optage et realkreditlån med pantsikkerhed i selskabets ejendom beliggende Gribskovvej 4 m.fl.

Långiveren, Nordea Kredit, har betinget sig en prioritetsstilling forud for det af Københavns Kommune ydede lån på 20 mio. kr. Derfor anmodes Københavns Kommune nu om at "rykke" i prioritetsrækkefølgen, og derved acceptere at kommunens pantsikkerhed får en dårligere prioritetsstilling.

Det nye lån er et inkonverterbart 20-årigt variabelt forrentet lån med ½-årlig rentetilpasning og med 10 års afdragsfrihed. 1. års ydelse udgør ca. 570.000 kr. Symbion A/S har haft positivt årsresultat i perioden 2003-2007 på mellem 0,3 mio. kr. og 3,2 mio. kr. For 2008 forventer Symbion A/S et årsresultat på ca. 3 mio. kr. Symbion A/S's balance er på ca. 363 mio. kr. og selskabets soliditetsgrad var i 2007 på 41 %.

Den offentlige ejendomsvurdering af Symbion A/S's ejendom er pr. 1/10 2008 på 307 mio. kr. Ejendommen har et etageareal på ca. 16.500 kvadratmeter. Den gennemsnitlige ejendomsværdi pr. kvadratmeter er således ca. 18.600 kr., svarende til en udlejningsværdi på ca. 1.100 kr. pr. kvadratmeter ved et afkastkrav på 6 % p.a. Det er på denne baggrund Økonomiforvaltningens vurdering, at den offentlige ejendomsværdi giver et retvisende billede af ejendommens nuværende markedsværdi.

Før rykning er der lyst foranstående lån for kr. 159,8 mio. kr. Efter en rykning vil der være foranstående lån for kr. 170 mio. kr. Såfremt Københavns Kommune meddeler tilsagn om at rykker for det nye lån, vil sidste krone af kommunens lån ligge indenfor 62 % af ejendomsvurderingen på Symbion A/S's ejendom. Det vurderes, at kommunen efter en rykning fortsat vil have tilfredsstillende sikkerhed for det ydede lån.

Såfremt kommunen ikke rykker for det nye lån, kan dette ikke finansieres som et realkreditlån, hvilket medfører øgede renteudgifter for Symbion A/S ved anden finansiering.

Henset til Symbion A/S's forventede positive drift samt den fortsat relativt høje sikkerhed for Københavns Kommune, anbefaler Økonomiforvaltningen at rykningstilsagn meddeles.

Økonomi

Indstillingen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Videre proces

Sagen skal godkendes af Borgerrepræsentationen.

Claus Juhl

Bjarne Winge

bilag

Økonomiudvalgets beslutning den 12.05.2009

Indstillingen blev anbefalet.

