

# **DTU Science Park a/s**

## **Årsrapport 2020**

**CVR.nr. 27546439**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling 18. marts 2021

---

Dirigent  
Steen Donner

# DTU Science Park a/s

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	4
Selskabsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7
Hoved- og nøgletal .....	7
Årsberetning .....	8
Resultatopgørelse .....	11
Balance pr. 31. december, aktiver .....	12
Balance pr. 31. december, passiver .....	13
Egenkapitalopgørelse for 2020 .....	14
Pengestrømsopgørelse .....	15
Noter .....	16

# DTU Science Park a/s

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 for DTU Science Park a/s.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Der er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 18. marts 2021

Direktion:

---

Steen Donner  
Adm. Direktør

Bestyrelse:

---

Niels Korsholm  
Formand

---

Svend Erik Thomsen

---

Lau Melchiorson

---

Marianne Thellersen

---

Claus Nielsen

# DTU Science Park a/s

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i DTU Science Park a/s

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DTU Science Park a/s for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 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:

# DTU Science Park a/s

- ▶ 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

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 18. marts 2021

EY  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

---

Ulrik Benedict Vassing  
Statsaut. Revisor  
mne32827

---

Thomas H. Christensen  
Statsaut. Revisor  
mne46321

# DTU Science Park a/s

## Selskabsoplysninger

### Selskab

DTU Science Park a/s  
Venlighedsvej 10  
2970 Hørsholm  
CVR-nr.: 27 54 64 39  
Hjemstedskommune: Rudersdal

### Bestyrelse

Niels Korsholm, bestyrelsesformand  
Svend Erik Thomsen, næstformand  
Claus Nielsen  
Lau Melchiorson  
Marianne Thellersen

### Direktion

CEO Steen Donner

### Revision

EY  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Dirch Passers Allé 27  
2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

### Hoved- og nøgletal

	2020 DKK '000	2019 DKK '000	2018 DKK '000	2017 DKK '000	2016 DKK '000
<b>Hovedtal</b>					
Nettoomsætning	171.233	178.519	163.367	143.677	133.042
Resultat af primær drift	77.681	76.652	60.862	53.072	50.367
Resultat af finansielle poster	-195.160	-40.904	-40.680	-41.324	-38.817
Resultat før værdireguleringer	-117.571	35.720	43.289	9.130	10.062
Værdireguleringer ejendomme mv.	204.449	23.682	92.682	4.554	4.168
Værdireguleringer prioritetsgæld	0	0	0	0	0
Årets resultat	46.630	37.735	112.338	3.592	5.122
Domicilejendomme	76.234	77.758	78.565	52.943	53.823
Investeringsejendomme	1.961.913	1.736.311	1.566.740	1.440.638	1.280.220
Øvrige anlægsaktiver	74.396	74.624	179.538	146.171	227.515
Omsætningsaktiver	94.096	81.507	41.910	37.392	129.444
Egenkapital	534.354	344.067	326.497	199.036	173.324
Balancesum	2.206.640	1.970.200	1.866.755	1.677.143	1.691.002
<b>Nøgletal</b>					
Resultat før finansielle poster i forhold til lejebærende aktiver (%)	3,68%	4,06%	3,35%	3,33%	3,32%
Resultat før værdiregulering i forhold til egenkapital primo (%)	-36,01%	10,94%	21,75%	5,27%	5,51%
Egenkapitalens forrentning (%)	10,8%	11,3%	42,8%	1,9%	2,9%
Anlægsformuens finansieringsgrad	0,6	0,6	0,6	0,7	0,7
Egenkapitalandel (%)	24,22%	17,46%	17,49%	11,87%	10,25%
<b>Pengestrømme</b>					
Likviditetsvirkning fra drift	-106.051	51.304	23.640	24.315	24.838
Investering i anlægsaktiver	-30.734	-52.412	-68.731	-89.112	-132.153
Optagelse af/afdrag på gæld	128.845	61.724	14.751	7.407	43.033
Øvrige likviditetsændringer	24.677	-19.973	14.334	-29.201	34.286

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger og nøgletal 2015".  
Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

## Årsberetning

### Selskabets hovedaktivitet

DTU Science Park har til formål at drive og udbygge forskerparker, herunder at udvikle de fysiske rammer for forsknings- og udviklingsbaserede virksomheder og det universitetsnære videncenter

### Fremdrift trods vanskeligt år

2020 har i høj grad været præget af Corona pandemien og de restriktioner og begrænsninger i det forretningsmæssige virke, som den har affødt. Da landet blev lukket ned i marts, var der ingen der anede, hvordan det ville komme til at påvirke hverdagen og de forretningsmæssige muligheder – hverken for en selv eller for kunder og samarbejdspartnere. Heldigvis er det for DTU Science Park indtil nu gået bedre end frygtet.

Vores kunder har taget pænt imod de mange restriktioner, der er blevet indført i forskerparken samt diverse nedlukninger af kantiner, kaffebarer med videre.

Langt de fleste af vores kunder har klaret sig fornuftigt gennem krisen, og nogle har endda formået at vokse. Dermed har basisudlejningsforretningen klaret sig ganske fint gennem krisen, og ved årets udgang er udlejningsprocenten på 91,4%, hvilket vi anser som tilfredsstillende, og specielt har efterspørgslen efter laboratorier været stor. Det betyder også, at vi er fuldt udlejet fsv angår laboratorier. Vi har i 2020 fået mere end 30 nye virksomheder i forskerparken. Der har specielt været fokus på udlejningen af Agern Allé 5A, som efter DHI's fraflytning er blevet omdannet til et flerbrugerhus. Trods krisen har vi været i stand til at følge vores planer med hensyn til ombygning og ibrugtagning af dette lejemål. Samtidig har vi også været i stand til fortsat at investere i vedligeholdelsen af vores eksisterende bygningsmasse således at vi kan opretholde udlejningsniveauet. I 2020 investerede vi således ca. 30 mio. kr. i vores lejemål.

Med et overskud før kurs- og værdireguleringer og indfrielse af renteswaps på 42,9 mio. kr. – hvilket endnu engang er et rekordresultat, er vi kommet langt bedre igennem 2020 end frygtet i marts. Det solide resultat er skabt af en øget udlejning, besparelser og effektiviseringer samt en omlægning af vores finansiering. I sommeren 2020 blev vi enige med Nordea om at indfri alle renteswap aftaler og samtidig omlægge vores finansiering. Dette har medført en ganske betydelig reduktion i vores finansielle omkostninger – også fremadrettet.

### Søhuset Conferencecenter nedlukket

På grund af restriktionerne omkring forsamlingsforbud og forsamlingsbegrænsninger – som gennem året har varieret alt efter situationen – har vi været nødsaget til at holde Søhuset Conferencecenter lukket gennem store dele af året. I den første periode, hvor vi sendte stort set alle ansatte i DTU Science Park hjem, fik vi støtte fra regeringens hjælpepakker. Nedlukningen har resulteret i et betydeligt underskud i Søhuset, som ellers inden krisen oplevede pæn fremgang.

### Futurebox

Futurebox og vores deeptech miljø er også kommet godt igennem 2020. Aktivitetsniveauet har været højt, og selvom vi har måttet gøre mange ting anderledes på grund af Corona-restriktioner, har vi, gennem innovative tiltag og en fleksibel tilgang fra alles side, været i stand til at gennemføre de mange aktiviteter på tilfredsstillende vis. Således har vi gennemført Danish Tech Challenge på en helt ny måde, vi har i DeepTech Alliance regi gennemført et internationalt acceleratorprogram, som vi primært har kørt virtuelt, og vi har afholdt mentor- og sparringmøder virtuelt.

I 2020 har vi fået en forlængelse af bidraget til Danish Tech Challenge programmet fra Industriens Fond, som også har bidraget til at finansiere et helt nyt accelerationsprogram – GreenUp – der har fokus på Climate Tech startups. Med disse to accelerationsforløb, og et par mere i støbeskeen, er det ambitionen, at der på sigt skal køre endnu flere accelerationsprogrammer i Futurebox.



# DTU Science Park a/s

I løbet af 2020 har vi, trods de begrænsninger der har været, haft flere virksomheder tilknyttet vores mentorordning end nogensinde tidligere. Flere end 70 virksomheder har fået hjælp fra vores ca. 120 mentorer, og vi har indgået aftale med DTU om, at vi også tilknytter vores mentorer til nogle af DTU's tidlige spin-off projekter.

De mange netværksaktiviteter, der normalt foregår i forskerparken, har naturligvis været særdeles begrænsede i 2020. Vi har således ikke været i stand til at afholde hverken morgenmøder eller gå-hjem møder for vores mange kunder, partnere, mentorer, og projektdeltagere. Det har sat en begrænsning på den måde, vi ønsker at udvikle miljøet i og omkring DTU Science Park på, men vi håber at kunne sætte gang i disse aktiviteter igen engang i 2021.

Aktiviteterne i Futurebox bidrager til at skabe det innovative og entreprenante miljø, som DTU Science Park ønsker at være kendetegnet for.

## Bæredygtighed

I DTU Science Park arbejder vi målrettet med bæredygtighed og med at sikre, at vores "footprint" er så begrænset som muligt. Det har vi gjort i flere år, og vi har løbende indført en lang række tiltag med henblik på fortsat at være en bæredygtig forretning. I de kommende år vil vi dog styrke indsatsen og arbejde efter at opnå en DGNB Guld område certificering, således at forskerparken som helhed er certificeret. Det, mener vi, er til gavn for både os selv og vores kunder.

## Økonomisk sammenfatning

Årets resultat før værdi- og kursreguleringer samt skat udviser et underskud på 117,6 mio. kr. Dette resultat indeholder dog et forventet tab på indfrielse af renteswap aftaler på 160,4 mio. kr. Resultatet før det ekstraordinære tab på indfrielse af renteswaps er 42,9 mio. kr. Dette resultat er en fremgang på 20% i forhold til 2019, og det er tredje år i træk, vi sætter resultaterekord. Der er forventning om en fortsat vækst i overskuddet også i 2021.

I balancen er værdien af selskabets ejendomme opgjort efter DCF metoden, og da kravene til det generelle markedsafkast er faldet med 0,5% i år, har vi foretaget en opskrivning af værdien på de lejebærende ejendomme med i alt 204 mio.kr. Det har ligeledes medført en opskrivning af egenkapitalen på 160 mio. kr. svarende til opskrivningen på ejendomme reguleret for hensættelse til udskudt skat, således at denne nu udgør 534 mio. kr. Soliditeten i selskabet er således forbedret med 5,8 procentpoint i forhold til 2019 og er nu 24,2%.

Udlejningsprocenten var ved årets udgang 91,4%. Der forventes yderligere fremgang i udlejningen i 2021.

## Indfrielse af renteswaps

2020 er et særligt regnskabsår, idet der i regnskabsåret er indfriet renteswaps og foretaget låneomlægninger. Udgiften til indfrielse af swaps, 160 mio. kr. er indeholdt i finansielle omkostninger i resultatopgørelsen. DTU Science Park har gennemført swapindfrielsen for at drage nytte af det nuværende meget lave renteniveau, til at forbedre de årlige resultater og reducere udgiften til finansielle omkostninger fremadrettet.

Indfrielsen af swapaftalerne har i 2020 betydet en rente besparelse på 5,4 mio. kr.

## Likviditet

Ved årets udgang havde selskabet en likvid beholdning på 70 mio. kr. inkl. værdipapirer. Der er fortsat fokus på at øge den likvide beholdning og samtidig bringe ejendommenes belåningsgrad ned på 50-55%. Der vil i de kommende år blive afdraget ganske betydeligt på gælden for at komme ned på denne belåningsgrad.

# DTU Science Park a/s

## **Efterfølgende begivenheder**

COVID-19 fylder fortsat en del i hverdagen, og det er forventningen, at hele første halvår af 2021 vil være præget af pandemien. Det betyder, at mange vil være hjemmearbejdende, og at kantiner og kaffebarer m.v., fortsat vil køre på voldsomt nedsat kapacitet. Søhuset Konferencecenter holdes fortsat lukket, og det er forventningen, at det vil være lukket som minimum frem til udgangen af april. Det betyder, at der i 2021 fortsat forventes et tab på Søhusets del af forretningen. Der arbejdes på at være klar til en betydelig markedsføringsindsats, når der igen åbnes for aktivitet i Søhuset.

COVID-19 situationen forventes endvidere at betyde, at nogle af virksomhederne i forskerparken kommer til at opleve svære tider. Dette selvom langt de fleste har klaret sig nogenlunde indtil nu. Trods ovenstående budgetterer vi fortsat med fremgang i 2021 og forventer et resultat, der er bedre end resultatet for 2020.

## Resultatopgørelse

	Note	2020 i t.kr.	2019 i t.kr.
Nettoomsætning		171.233	178.519
Andre driftsindtægter	2	1.451	0
Ejendomsomkostninger	3	-20.825	-30.386
Administrationsomkostninger	3	-36.795	-36.037
Andre driftsomkostninger	3	-37.383	-35.444
<b>Resultat før finansielle poster og værdireguleringer</b>		<b>77.681</b>	<b>76.652</b>
Resultatandel i associerede virksomheder	8	-92	-28
Finansielle indtægter	4	1	108
Finansielle omkostninger (heraf omkostninger til indfrielse af renteswaps -160.428 t.kr.)	5	-195.161	-41.012
<b>Resultat før værdireguleringer</b>		<b>-117.571</b>	<b>35.720</b>
Værdireguleringer af grunde og bygninger		204.449	23.682
<b>Resultat før skat</b>		<b>86.878</b>	<b>59.402</b>
Skat af årets resultat	6	-40.248	-21.667
<b>Årets resultat</b>		<b>46.630</b>	<b>37.735</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Bestyrelsen foreslår årets resultat disponeret således:			
Udbytte		0	0
Overført til reserve for dagsværdi regulering		160.451	18.472
Overført til næste år		-113.821	19.263
		<b>46.630</b>	<b>37.735</b>

## DTU Science Park a/s

### Balance pr. 31. december, aktiver

	Note	2020 i t.kr.	2019 i t.kr.
Domicilejendomme	7	76.234	77.758
Investeringsejendomme	7	1.961.913	1.736.311
Installationer	7	14.232	17.007
Indretning af lejede lokaler	7	23.553	27.875
Driftsmateriel og inventar	7	9.319	14.818
Igangværende byggeri	7	26.304	13.599
Kunstnerisk udsmykning		989	989
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.112.544</b>	<b>1.888.357</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	0	336
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>336</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.112.544</b>	<b>1.888.693</b>
Tilgode hos lejere		1.916	12.300
Tilgode hos DTU		142	3
Tilgodehavende selskabsskat		0	294
Andre tilgodehavender		11.022	14.434
Periodeafgrænsningsposter, aktiv	9	10.663	861
<b>Tilgodehavender</b>		<b>23.743</b>	<b>27.892</b>
<b>Værdipapirer</b>		<b>2.325</b>	<b>2.424</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>68.028</b>	<b>51.191</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>94.096</b>	<b>81.507</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.206.640</b>	<b>1.970.200</b>

## Balance pr. 31. december, passiver

	Note	2020 i t.kr.	2019 i t.kr.
Aktiekapital	10	100.000	100.000
Reserve for dagsværdireguleringer		322.440	161.989
Regulering til markedsværdi, finansielt instrument		0	-143.657
Op-/nedskrivning, kapitalandele i associerede virksomheder		0	0
Overført resultat		111.914	225.735
<b>Egenkapital</b>		<b>534.354</b>	<b>344.067</b>
Hensat til udskudt skat	11	194.249	137.869
Hensatte forpligtelser		12.563	12.563
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>206.812</b>	<b>150.432</b>
Gæld til DTU		25.802	30.707
Prioritetsgæld		1.288.595	1.178.392
Indfrosne feriepengeforpligtelser		2.160	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	12	<b>1.316.557</b>	<b>1.209.099</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	12	55.402	33.663
Bankgæld		0	0
Lejededposita og forudbetalt leje		49.276	46.478
Leverandørgæld		12.067	10.289
Kortfristet gæld til DTU		12.698	12
Selskabsskat		211	0
Anden gæld, herunder finansielt instrument	13	17.135	174.030
Periodeafgrænsningsposter, passiv	14	2.127	2.130
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>148.916</b>	<b>266.602</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.465.474</b>	<b>1.475.701</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.206.640</b>	<b>1.970.200</b>
Øvrige noter	15-19		

Egenkapitalopgørelse for 2020

t.kr.	Aktie- kapital	Reserve for dags- værdire- guleringer*	Finansiel- le instru- menter	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2020	100.000	161.989	-143.657	225.735	344.067
Årets resultat	0	160.451	0	-113.821	46.630
Indfrielse	0	0	143.657	0	143.657
Udloddet udbytte	0	0	0	0	0
<b>Egenkapital pr. 31. december 2020</b>	<b>100.000</b>	<b>322.440</b>	<b>0</b>	<b>111.914</b>	<b>534.354</b>

\* Posten indeholder værdiregulering af lejebærende ejendomme korrigeret for skat

# DTU Science Park a/s

## Pengestrømsopgørelse

	2020 i t.kr.	2019 i t.kr.
Resultat før skat	86.878	59.402
Tilbageførte værdireguleringer af investeringsejendomme	-204.449	-23.682
Tilbageførte værdireguleringer af prioritetsgæld og obligationer	354	-96
Af- og nedskrivninger	11.238	12.021
Resultat, associerede virksomheder	92	43
Betalt skat i året	-163	3.616
<b>Driftsresultat korrigeret for ikke likvide poster</b>	<b>-106.051</b>	<b>51.304</b>
Forskydning i:		
Tilgodehavender	3.856	-8.460
Hensatte forpligtelser	0	-2.000
Lejedesposita og forudbetalt leje	2.798	3.406
Bankgæld	0	0
Leverandørgæld, gæld til DTU, anden gæld og periodeafgrænsningsposter	18.023	-12.919
<b>Pengestrømme fra driften</b>	<b>-81.374</b>	<b>31.331</b>
Køb/salg af andele i associerede virksomheder	244	8.750
Investering og renovering af ejendomme	-29.858	-60.514
Investering i driftsmateriel og inventar m.v.	-1.120	-648
<b>Pengestrømme fra investering</b>	<b>-30.734</b>	<b>-52.412</b>
Optagelse af/afdrag på langfristet gæld netto *	128.845	61.724
<b>Pengestrømme fra finansiering</b>	<b>128.845</b>	<b>61.724</b>
<b>Årets nettopengestrøm</b>	<b>16.737</b>	<b>40.643</b>
Likvide beholdninger pr. 1. januar	53.616	12.973
<b>Likvide beholdninger pr. 31. december</b>	<b>70.353</b>	<b>53.616</b>
<b>Likvide beholdninger består af:</b>		
Værdipapirer og likvide beholdninger	70.353	53.616
	<b>70.353</b>	<b>53.616</b>

\* Optagelse af nye lån ifm. indfrielse af renteswaps 164.002 samt afdrag mm. -35.160

## Noter

### 1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

#### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen.

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, der vedrører regnskabsåret, samt fakturerede tekniske og administrative serviceydelse.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter driftsomkostninger, som direkte kan henføres til ejendommene og de heri værende installationer, herunder husleje, almindelig vedligeholdelse og afskrivninger på driftsmateriel og installationer.

Omkostninger, som overstiger 250 t.kr., og som har karakter af renovering, tillægges ejendommens kostpris.

#### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til markedsføring, ledelse,



# DTU Science Park a/s

administration og kontorhold samt afskrivninger på it-udstyr og inventar.

## **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger omfatter afholdte projektkomkostninger, der ikke opfylder kriterierne for indregning i balancen, udlejers andel af drifts- og forbrugsomkostninger i forbindelse med tomgang samt andre omkostninger af sekundær karakter i forhold til ejendommenes drift.

## **Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes med den forholdsmæssige andel af årets resultat.

## **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og –tab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tab på finansielle kontrakter.

## **Værdireguleringer af ejendomme og tilhørende aktiver**

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

Realiserede fortjenester og tab ved salg af ejendomme i forhold til den regnskabsmæssige værdi indregnes i resultatopgørelsen i tilknytning til regnskabsårets værdireguleringer.

## **Skat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Aktuelle skatteforpligtelser, henholdsvis tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Domicilejendomme

Ejendomme, der i ikke uvæsentligt omfang benyttes af selskabet selv, behandles som domicil-ejendomme. Domicilejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde vedrørende domicilejendomme.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, direkte henførbare renter i byggeperioden samt omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Domicilejendomme afskrives over en forventet brugstid på 10-50 år.

#### Investeringsejendomme

Ejendommene tilstræbes at være lejbærende i størst muligt omfang med et heraf følgende forventet positivt driftsafkast. Da ejendomsdriften udgør en væsentlig aktivitet for selskabet, behandles ejendommene regnskabsmæssigt efter reglerne for investeringsejendomme, hvor efter ejendommene og de hertil hørende gældsforpligtelser måles til dagsværdien på balancetidspunktet. Årets værdiregulering indregnes som særskilt post i resultatopgørelsen. Nettoopskrivninger og -nedskrivninger med fradrag af udskudt skat 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 lejbærende grunde og færdigopførte bygninger fastsættes efter DCF modellen på grundlag af ejendommenes forventede driftsafkast og markedsbestemt afkastkrav.

Værdiansættelsen baseres på de forventede fremtidige pengestrømme fra 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.

# DTU Science Park a/s

Ikke udlejede grundarealer måles til værdien af byggeretterne. Da byggeretterne forventes udnyttet over en længere årrække, er der foretaget tilbagediskontering af værdien.

## Øvrige materielle anlægsaktiver

Indretning af lejede lokaler, særlige installationer, driftsmateriel og inventar samt kunstnerisk udsmykning 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:

Indretning af lejede lokaler	3 - 20 år
Installationer	10 - 20 år
Driftsmateriel og inventar	3 - 5 år
Kunstnerisk udsmykning	Afskrives ikke

Selvstændige aktiver med kostpris under 25 t.kr. udgiftsføres ved anskaffelsen. I enkelte tilfælde, hvor levetiden er længere end 3-5 år, afskrives over den forventede levetid.

## Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelte aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis den er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen, og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## Leasingkontrakter

Alle leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter m.v.

## Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene i balancen måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, fordringen vurderes uerholdeligt.

# DTU Science Park a/s

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres til reserve for nettoopskrivning af kapitalandele i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Refusion af el, vand, varme og andre forbrugsafhængige omkostninger, samt andre omkostningsrefusioner og afskrivninger, som betales af lejerne indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

## 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).

## Værdipapirer

Værdipapirer, der er indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, der er anskaffet i forbindelse med optagelse af lån i ejendomsporteføljen, og måles til dagsværdi på balancedagen.

## Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender samt kassebeholdning.

## Egenkapital

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af året skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat og skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktiver henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning af skat i fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

# DTU Science Park a/s

Selskabet er omfattet af reglerne om rentefradragsbegrænsning. Der er ikke afsat udskudt skat af den del af det skattemæssige underskud, der kan henføres til de renteudgifter, der ikke kan opnås fradragsret for i årets skattepligtige indkomst.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

## Langfristede gældsforpligtelser

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

## Kortfristede gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

## Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Likvider omfatter likvide beholdninger samt obligationsbeholdning.

## Hoved- og nøgletal

Nøgletal er i det væsentlige udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens vejledning.

Resultat før finansielle poster i forhold til lejbærende aktiver	=	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Lejbærende aktiver}}$
Resultat før værdiregulering i forhold til egenkapital primo	=	$\frac{\text{Resultat før værdiregulering} \times 100}{\text{Egenkapital primo}}$
Egenkapitalens forrentning	=	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Anlægsformuens finansierungsgrad	=	$\frac{\text{Langfristet gæld}}{\text{Anlægsaktiver}}$
Egenkapitalandel	=	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Balancesum}}$

**Noter**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>i t.kr.</b>	<b>i t.kr.</b>

**2. Særlige forhold**

Selskabet har i regnskabsåret modtaget kompensation for løn i henhold til hjælpepakkerne i forbindelse med COVID-19. Den samlede kompensation andrager 1.451 t.kr. og er indregnet i andre driftsindtægter.

Der henvises til note 18 "Kautions- og eventualforpligtelser"

**3. Personaleomkostninger**

Gager og lønninger m.v.	37.379	35.532
Pensioner	3.122	2.987
Gagerefusion	-1.162	-687
Sociale omkostninger, km-godtgørelse m.v.	623	688
	<b>39.962</b>	<b>38.520</b>

Lønomsomkostninger fordeles således:

Drifts- & forbrugsregnskaber	4.621	4.743
COBIS (viderefakturering)	37	268
DTU (viderefakturering)	100	100
Byggeprojekter	1.102	1.603
Ejendomsomkostninger	21	25
Andre driftsomsomkostninger	8.506	9.588
Administrationsomkostninger	25.474	21.539
EU finansierede projekter og lignende	101	654
	<b>39.962</b>	<b>38.520</b>

Gennemsnitligt antal ansatte	<b>64</b>	<b>66</b>
------------------------------	-----------	-----------

Vederlag til direktion og bestyrelse	<b>2.872</b>	<b>2.640</b>
--------------------------------------	--------------	--------------

**4. Finansielle indtægter**

Regulering af prioritetsgæld til amortiseret kostpris	0	105
Renteindtægter i øvrigt	1	3
	<b>1</b>	<b>108</b>

## Noter

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>i t.kr.</b>	<b>i t.kr.</b>
<b>5. Finansielle omkostninger</b>		
Renter af lån fra DTU	879	892
Renter af prioritetsgæld m.v.	32.079	38.440
Regulering af prioritetsgæld til amortiseret kostpris	343	0
Renter i øvrigt	572	230
Omkostninger ifm. indfrielse af renteswaps	160.428	0
Andre finansielle omkostninger	860	1.450
	<b>195.161</b>	<b>41.012</b>

Der er i regnskabsåret 2020 afholdt udgift til indfrielse af hele porteføljen af renteswaps.

Udgiften udgør i alt 160 mio.kr. Udgiften er en enkeltstående transaktion, som ikke vil forekomme de kommende år.

Transaktionen er foretaget for at drage nytte af det nuværende meget lave renteniveau, til at forbedre de årlige resultater og reducere udgiften til finansielle omkostninger fremadrettet.

**6. Skat af årets resultat**

Årets aktuelle skat	1.287	1.210
Aktuel skat vedrørende realisering af renteswap	-17.684	0
Årets regulering i udskudt skat	56.380	16.143
Regulering skat, tidligere år	265	4.367
Regulering udskudt skat, tidligere år	0	-53
	<b>40.248</b>	<b>21.667</b>

## DTU Science Park a/s

Noter	Domicil- ejendomme	Investe- ringsejen- domme	Installa- tioner	Indretning af lejede lokaler	Driftsma- teriel og inventar	Igangvæ- rende byggeri		
t.kr.								
<b>7. Materielle anlægsaktiver</b>								
Anskaffelsessum pr. 1. januar 2020	101.051	1.528.189	137.719	89.922	40.852	13.599		
Tilgang	0	0	53	78	1.120	29.760		
Overførsel til/fra andre poster	0	21.153	0	116	-4.214	-17.055		
Afgang (solgte/skrotede aktiver/viderefaktureret)	-33	0	0	0	-260	0		
<b>Anskaffelsessum pr. 31. december 2020</b>	<b>101.018</b>	<b>1.549.342</b>	<b>137.772</b>	<b>90.116</b>	<b>37.498</b>	<b>26.304</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	-23.293	0	-120.712	-62.047	-26.035	0		
Tilgang	-1.491	0	-2.828	-4.516	-2.404	0		
Afgang (udgåede aktiver)	0	0	0	0	260	0		
<b>Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2020</b>	<b>-24.784</b>	<b>0</b>	<b>-123.540</b>	<b>-66.563</b>	<b>-28.179</b>	<b>0</b>		
Opskrivninger pr. 1. januar 2020	0	208.123	0	0	0	0		
Tilgang	0	204.449	0	0	0	0		
Afgang	0	0	0	0	0	0		
<b>Opskrivninger pr. 31. december 2020</b>	<b>0</b>	<b>412.572</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2020</b>	<b>76.234</b>	<b>1.961.913</b>	<b>14.232</b>	<b>23.553</b>	<b>9.319</b>	<b>26.304</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar 2020</b>	<b>77.758</b>	<b>1.736.312</b>	<b>17.007</b>	<b>27.875</b>	<b>14.817</b>	<b>13.599</b>		
							<b>2020</b>	<b>2019</b>
							<b>i t.kr.</b>	<b>i t.kr.</b>
<b>Årets afskrivninger fordeles således:</b>								
<b>Afskrivninger i resultatopgørelsen:</b>								
Ejendomsomkostninger							8.766	9.131
Administrationsomkostninger							977	1.020
Andre driftsomkostninger							974	1.375
							<b>10.717</b>	<b>11.526</b>
<b>Afskrivninger i balancen:</b>								
Tilgode hos lejere							521	495
							<b>521</b>	<b>495</b>
<b>Årets afskrivninger i alt</b>							<b>11.238</b>	<b>12.021</b>

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi ved anvendelse af DCF modellen, og omfatter 26 udlejede ejendomme (i alt 113.000 m<sup>2</sup>), og 10 udlejede grundarealer (i alt 74.000 m<sup>2</sup>).

Alle ejendomme er beliggende i Forskerparken i Hørsholm, den samlede beliggenhed gør, at det vurderes, at porteføljen af ejendomme kan kategoriseres indenfor samme kategori. Porteføljen består af domicilejendomme, flerbrugerejendomme, og ejendomme som er blandede kontor- og laboratorieejendomme.

Den gennemsnitlige forrentning for udlejede ejendomme er opgjort til 5,8% (2019: 6,4%) og den gennemsnitlige forrentning for udlejede grunde er opgjort til 5,0% (2019: 6,5%) . For lejemål, hvor der vurderes at være en større usikkerhed, eksempelvis ejendomme med stor arealmæssig andel af laboratorier, er forrentningen forøget med et risikotillæg på mellem 0,50 - 0,75%. Afkastkravet generelt har været faldende, hvilket medfører en værdiregulering på 204 mio.kr. i 2020.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af forrentningen, idet der på det geografiske område hvor selskabets ejendomme er beliggende, er en meget begrænset omsættelighed af ejendomme.

En gennemsnitlig forøgelse af forrentningen på 0,50% vil reducere den samlede dagsværdi med i alt 153 mio.kr.



**Noter**

DCF modellen tager udgangspunkt i de budgetterede lejeindtægter for 2021 fremskrevet med en årlig pristalsregulering / inflation på gennemsnitlig 1,5%. Udgifter til løbende drift og vedligehold af bygningerne, vedligehold af udendørs arealer, administration, samt investeringer til renovering/istandsættelse af bygningerne samt evt. tekniske installationer er medtaget i modellen.

Terminalværdien er opgjort som den budgetterede nettopengestrøm i år 11 divideret med den fastsatte forrentning (ekskl. Inflation)

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdiberegningen:

Tomgang er indregnet jf. budget i år 1, hvorefter flerbrugerejendomme er indregnet med en udlejningsprocent på 95% i år 2-10 samt i terminalåret. Domicilejendomme er indregnet med en udlejningsprocent på 100% i år 2-10 og med 95% i terminalåret.

Flerbrugerejendommen på Agern Allé 5a er ved indgangen til 2021 47% udlejet, og forventes at nå en udlejningsprocent på 87% ultimo året. Den gennemsnitlige udlejningsprocent er i 2022 og 2023 indregnet til hhv. 92% og 94% hvorefter den stabiliseres på 95%. I forbindelse med den øgede udlejning er der indregnet 30,7 mio.kr. til istandsættelse i 2021 og 2022.

Ejendommene på Bøge Allé 5 og Agern Allé 3 har en gennemsnitlig forventet udlejningsprocent på 74% i 2021 hvorefter denne forventes at være på 95%

Der er på Dr. Neergaards Vej 5 indregnet 17,7 mio.kr. vedr. ombygning til en ny kunde og deraf følgende øgede lejeindtægter fra 2022.

Der er indregnet i alt 82,8 mio.kr. til udskiftning af installationer i i alt 16 laboratorieejendomme, en omkostning som må forventes at skulle afholdes for at opretholde lejeniveauet i bygningerne.

	2020 i t.kr.	2019 i t.kr.
<b>8. Kapitalandele i assoc. virksomheder</b>		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	336	2.077
Afgang	-336	-1.741
<b>Anskaffelsessum pr. 31. december</b>	<b>0</b>	<b>336</b>
Op- og nedskrivninger pr. 1. januar	0	7.205
Afgang (nedskrivning)	0	-7.205
<b>Op- og nedskrivninger 31. december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>0</b>	<b>336</b>

Kapitalandel i associerede virksomheder specificeres således:

	DTU Science Park a/s andel							
	Ejer- andel	Hjemsted	Selskabs- kapital i t.kr.	Egenka- pital i t.kr.	Årets resultat i t.kr.	Egenka- pital i t.kr.	Indregnet kapital i t.kr.	Årets resultat i t.kr.
COBIS Management ApS	50%	København	0	0	-59	0	0	-30
COBIS Ejendom K/S	50%	København	0	0	-124	0	0	-62
			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-183</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-92</b>

Såvel COBIS Management ApS som COBIS Ejendom K/S er opløst efter frivillig likvidation i november 2020.

	2020 i t.kr.	2019 i t.kr.
<b>9. Periodeafgrænsningsposter, aktiv</b>		
Øvrige forudbetalte omkostninger	10.663	861
	<b>10.663</b>	<b>861</b>

**Noter**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>i t.kr.</b>	<b>i t.kr.</b>
<b>10. Aktiekapital</b>		
Aktiekapitalen har været uændret siden stiftelsen.		
Aktiekapitalen består af 1.000 aktier á kr. 100.000		
Aktierne er ikke opdelt i klasser.		
<b>Aktiekapital pr. 31. december</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>
<b>11. Hensat til udskudt skat</b>		
Udskudt skat påhviler primært følgende poster: Materielle anlægsaktiver, langfristede gældsforpligtelser og hensatte forpligtelser.		
<b>12. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Kortfristet del af prioritetsgæld	50.497	28.883
Kortfristet del af gæld til DTU	4.905	4.780
<b>Kortfristet del af gældsforpligtelser</b>	<b>55.402</b>	<b>33.663</b>
<b>Langfristet del af gældsforpligtelser</b>	<b>1.314.398</b>	<b>1.209.099</b>
Efter mere end 5 år forfalder:		
Prioritetsgæld m.v.	1.087.565	996.963
<b>13. Anden gæld, herunder finansielt instrument</b>		
Finansielt instrument	0	160.457
Øvrige skyldige omkostninger	17.135	13.573
	<b>17.135</b>	<b>174.030</b>
<b>14. Periodeafgrænsningsposter, passiv</b>		
Modtaget forudbetaling	2.127	2.130
	<b>2.127</b>	<b>2.130</b>
<b>15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Prioritetsgæld og gæld til pengeinstitutter er sikret ved pant i ejendomme og udlejede grundarealer. Pantet omfatter herudover de til ejendommen tilhørende installationer m.v.		
Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme og grunde udgør t.kr. 1.963.690.		
<b>16. Kontraktlige forpligtelser</b>		
Selskabet har påtaget sig kontraktlige forpligtelser vedrørende igangværende byggerier og rådgivning i forbindelse hermed for 1,5 mio.kr.		

## Noter

### 17. Leasingforpligtelser

Der er indgået leasingforpligtelse vedrørende driftsmateriel og inventar. Den årlige leasingydelse udgør t.kr. 427 og den samlede forpligtelse andrager t.kr. 676.

### 18. Kautions- og eventualforpligtelser

Selskabet har i forbindelse med salg af ejendom i COBIS Ejendom K/S påtaget sig en uigenkaldelig selvskyldnerkaution, hvor de solidarisk med Symbion A/S og hver for sig, hæfter for ethvert krav, som køber måtte kunne rette mod sælger i henhold til købsaftalen. Forpligtelsen er gældende indtil 1. april 2021, hvor DTU Science Park frigøres for selvskyldnerkautionen.

Garantier stillet overfor leverandører andrager t.kr. 3.998.

Selskabet er part i forhandlinger med en entreprenør. Udfaldet af forhandlingerne forventes, efter ledelsens vurdering, ikke at have væsentlig betydning for selskabets økonomiske stilling, udover hvad der er indregnet i årsregnskabet.

Selskabet har forpligtet sig til at overtage investering i Kogle Allé 1, såfremt lejer fraflytter ejendommen mellem 2023 og 2034.

Pr. 1/1-2023 er forpligtelsen 6,8 mio.kr. Forpligtelsen nedskrives i perioden 2023 - 2034 og bortfalder helt pr. 31/12-2034.

### 19. Aktionærforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller mere end 5% af aktiekapitalens pålydende værdi:

Selskabet er ejet 100% af DTU, Anker Engelunds Vej 101A, 2800 Lyngby, CVR-nr. 63 39 30 10.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Ulrik B Vassing

### Underskriver

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:77180494

IP: 85.204.xxx.xxx

2021-03-25 12:15:27Z

NEM ID 

## Marianne Thellersen

### Underskriver

På vegne af: DTU Science Park a/s

Serienummer: PID:9208-2002-2-736941698045

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-03-25 12:16:23Z

NEM ID 

## Lau Melchiorson

### Underskriver

På vegne af: DTU Science Park a/s

Serienummer: PID:9208-2002-2-662200890345

IP: 152.115.xxx.xxx

2021-03-25 13:54:59Z

NEM ID 

## Claus Nielsen

### Underskriver

På vegne af: DTU Science Park a/s

Serienummer: PID:9208-2002-2-982855631939

IP: 192.38.xxx.xxx

2021-03-25 14:08:32Z

NEM ID 

## Niels Jørgen Korsholm

### Bestyrelsesformand

På vegne af: DTU Science Park a/s

Serienummer: PID:9208-2002-2-354907681656

IP: 2.107.xxx.xxx

2021-03-25 14:28:27Z

NEM ID 

## Steen Donner

### Dirigent

På vegne af: DTU Science Park A/S

Serienummer: CVR:27546439-RID:71095247

IP: 80.160.xxx.xxx

2021-03-25 15:20:37Z

NEM ID 

## Steen Donner

### CEO

På vegne af: DTU Science Park A/S

Serienummer: CVR:27546439-RID:71095247

IP: 80.160.xxx.xxx

2021-03-25 15:21:35Z

NEM ID 

## Svend Erik Thomsen

### Underskriver

På vegne af: DTU Science Park a/s

Serienummer: PID:9208-2002-2-844084539059

IP: 185.15.xxx.xxx

2021-03-25 19:51:44Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 3BBCY-XWEOQ-E8CLC-OY2F7-JLOKS-7ZWWDW

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Thomas Holm Christensen

### Underskriver

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: PID:9208-2002-2-767286499163

IP: 87.59.xxx.xxx

2021-03-28 10:58:11Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 3BBCY-XWE0Q-E8CLC-OY2F7-JL0KS-7ZW0W

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>