

DTU Science Park a/s

Årsrapport 2019

CVR.nr. 27546439

DTU Science Park a/s

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Selskabsoplysninger.....	6
Ledelsesberetning	7
Hoved- og nøgletal.....	7
Årsberetning.....	8
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december, aktiver.....	11
Balance pr. 31. december, passiver.....	12
Egenkapitalopgørelse for 2019	13
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15

DTU Science Park a/s

Ledelsespåtegning

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

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 27. april 2020

Direktion:

Steen Donner
Adm. Direktør

Bestyrelse:

Niels Korsholm
Formand

Svend Erik Thomsen

Lau Melchiorson

Marianne Thellersen

Claus Nielsen

Leif Nørgaard

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme 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:

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 27. april 2020

ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Ulrik Benedict Vassing
statsaut. revisor
mne32827

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
Leif Nørgaard
Claus Nielsen
Lau Melchiorsen
Marianne Thellersen

Direktion

CEO Steen Donner

Revision

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 36
2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2019 DKK '000	2018 DKK '000	2017 DKK '000	2016 DKK '000	2015 DKK '000
Hovedtal					
Nettoomsætning	178.519	163.367	143.677	133.042	135.922
Resultat af primær drift	76.652	60.862	53.072	50.367	50.860
Resultat af finansielle poster	-40.904	-40.680	-41.324	-38.817	-39.396
Resultat før værdireguleringer	35.720	43.289	9.130	10.062	9.724
Værdireguleringer ejendomme mv.	23.682	92.682	4.554	4.168	6.214
Værdireguleringer prioritetsgæld	0	0	0	0	1.294
Årets resultat	37.735	112.338	3.592	5.122	7.078
Domicilejendomme	77.758	78.565	52.943	53.823	54.709
Investeringsejendomme	1.736.311	1.566.740	1.440.638	1.280.220	1.264.379
Øvrige anlægsaktiver	74.624	179.538	146.171	227.515	122.941
Omsætningsaktiver	81.507	41.910	37.392	129.444	154.032
Egenkapital	344.067	326.497	199.036	173.324	182.560
Balancesum	1.970.200	1.866.755	1.677.143	1.691.002	1.596.061
Nøgletal					
Resultat før finansielle poster i forhold til lejebærende aktiver (%)	4,06%	3,35%	3,33%	3,32%	3,63%
Resultat før værdiregulering i forhold til egenkapital primo (%)	10,94%	21,75%	5,27%	5,51%	6,47%
Egenkapitalens forrentning (%)	11,3%	42,8%	1,9%	2,9%	4,3%
Anlægsformuens finansieringsgrad	0,6	0,6	0,7	0,7	0,8
Egenkapitalandel (%)	17,46%	17,49%	11,87%	10,25%	11,44%
Pengestrømme					
Likviditetsvirkning fra drift	51.304	23.640	24.315	24.838	26.048
Investering i anlægsaktiver	-52.412	-68.731	-89.112	-132.153	-34.802
Optagelse af/afdrag på gæld	61.724	14.751	7.407	43.033	-15.582
Øvrige likviditetsændringer	-19.973	14.334	-29.201	34.286	-156

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

DTU Science Park a/s

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 videnmiljø.

Hidtil bedste resultat

2019 har været et godt år for DTU Science Park. Mange af de investeringer og tiltag, der er foretaget i de foregående år, begynder at bære frugt og overskuddet før værdi- og kursreguleringer samt skat på 35,7 mio.kr. er, fraregnet sidste års ekstraordinære indtægt fra salget af COBIS ejendommen, selskabets hidtil bedste og en fremgang på 102% i forhold til sidste års resultat

Det gode resultat er båret af vækst hos de eksisterende kunder samt af et ganske betydeligt antal nye kunder. Der er i 2019 foretaget 58 lejemålsudvidelser, hvilket vidner om fremgang i et stort antal af forskerparkens virksomheder. Efterspørgslen efter laboratorier har været den højeste i flere år og i Hørsholm er alle laboratorier udlejet.

Bygningen på Agern Allé 24, som de seneste år har været selskabets store udlejningsmæssige udfordring, er nu tæt på fuldt udlejet. Det afspejler sig i de økonomiske resultater. Der er på Agern Allé 24 skabt en flerbrugerejendom med flere end 50 kunder i varierende størrelser, og der er skabt et attraktivt miljø, som generelt er meget værdsat blandt kunderne.

I foråret 2019 indviede DHI deres nye domicil på Agern Allé 5. DTU Science Park ejer den 6.600 m² store ejendom, som er opført i tæt samarbejde med DHI. Projektet blev leveret til tiden og til det aftalte budget.

Nye projekter ligger fundamentet for fortsat høj aktivitet

En række nye projekter og nye kunder lægger fundamentet for et fortsat højt aktivitetsniveau i forskerparken i Hørsholm. Chr. Hansen har således iværksat planer om en betydelig renovering og udvidelse af deres nuværende domicil og dermed også en udvidelse af det eksisterende lejemål.

Virksomhederne Trackman A/S og Delta Optical Thin Film (DOTF) har begge lejet jord til opførelse af nye domiciler. Sammenlagt vil de opføre ca. 12.000 m² i første fase. Endelig er istandsættelse og udlejning af ejendommen Agern Allé 5A, som DHI er fraflyttet, blevet igangsat, og det forventes, at ejendommen med udgangen af 2020 er delvist lejet ud som flerbruger hus.

I Lyngby forventes efterspørgslen efter mindre lejemål tæt på DTU fortsat at være høj. Der har i 2019 været tæt på fuldt udlejet i forskerparken i Lyngby, og den høje udlejningsprocent forventes fastholdt i 2020.

Planlægningen af opførelsen af en ny forskerpark i traceét i Lyngby har i 2019 været sat i bero på grund af behov for afklaring af såvel grundlejevilkår som finansiering. Det forventes, at arbejdet med realiseringen af forskerparken kan genoptages i 2020.

Søhuset Konferencecenter i fremgang

Søhuset Konferencecenter kommer ud af 2019 med det bedste resultat nogensinde. Øget omsætning og en stram styring af omkostningerne har medført en stærk reduktion i underskuddet. Den reorganisering af Søhuset, som blev foretaget i sommeren 2018, har således båret frugt.

Det er forventningen at fremgangen fortsætter ind i 2020. Omsætningsfremgangen i 2019 kommer både fra øget brug af Søhuset af forskerparkens virksomheder, eksterne kunder og fra DTU. Søhuset bidrager positivt til miljøet i DTU Science Park, og halvdelen af omsætningen kommer stadig fra forskerparkens kunder.

DTU Science Park a/s

Futurebox

Futurebox og vores deeptech miljø er også kommet godt igennem 2019. Futurebox er i dag hjemsted for +40 startups indenfor områder som IoT, medico, energi, tele, AI med videre. Sideløbende med opbygningen af Futurebox og etableringen af netværket omkring, har vi arbejdet målrettet på at styrke det internationale samarbejde. Det har vi gjort med støtte fra Industriens Fond til opbygningen af en international alliance af universitetstilknyttede accelerators. Vi kalder projektet Deeptech Alliance.

I efteråret løb Danish Tech Challenge af stablen for sjette gang og for anden gang i Futurebox. Feltet af hardware startups bliver stærkere og stærkere hvert år. I løbet af de seks år har vi haft 120 virksomheder gennem programmet, og disse "early stage" startups har samlet skabt mere end 500 nye jobs og tiltrukket mere end 700 mio. kr. i investeringskapital.

Det er lykkedes at indgå en række sponsoraftaler, som bidrager positivt til at få økonomien i Futurebox til at hænge sammen. Der er i dag således 9 betalende sponsorer.

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

Økonomisk sammenfatning

Årets resultat før værdi- og kursreguleringer samt skat udviser et overskud på 35,7 mio. kr. Resultatet er en fremgang på 102% i forhold til 2018 (ex. salg af COBIS ejendommen), og det betragter vi som tilfredsstillende. Der er forventning om et resultat på næsten samme niveau i 2020.

I balancen er værdien af selskabets ejendomme opgjort efter DCF metoden, og da kravene til det generelle markedsafkast er faldet yderligere i år, har vi foretaget en justering af værdien på de lejebærende ejendomme. Det har medført en opskrivning af egenkapitalen på 18 mio. kr. efter skat således at denne nu udgør 362 mio. kr. Soliditeten i selskabet er således forbedret med 0,9% i forhold til 2018 og er nu 18,4%.

Der er fortsat indgået renteswapaftaler til sikring af en række variabelt forrentede lån. Den negative værdi af swapaftalerne udgjorde ved årets udgang 143,6 mio. kr. Da DTU Science Park ikke har planer om at indfri renteswaps, vil den negative værdi næppe blive realiseret.

Udlejningsprocenten var ved årets udgang 90,9%. Cirka halvdelen af tomgangen kan henføres til Agern Allé 5A som DHI er fraflyttet, og som endnu ikke er gendulejet. Det forventes, at udlejningsprocenten vil stige yderligere i 2020.

En ændring af lokalplanen for forskerparken i Hørsholm har været brugt som begrundelse for en betydelig stigning i grundværdierne for området og dermed også for en stigning i betaling af grundskyld. Vi har i 2019 indgivet en klage til Skat vedrørende denne stigning, men klagen er i første omgang blevet afvist. Såfremt vi vil klage yderligere, vil næste instans være at indbringe sagen for Domstolene. Det overvejes p.t.

Likviditet

Ved årets udgang havde selskabet en likvid beholdning på 53,6 mio. kr. inkl. værdipapirer. Der vil i de kommende år være fokus på at styrke det likvide beredskab yderligere, og der er lagt en strategi herfor.

Efterfølgende begivenheder

Coronavirus covid-19 har ramt Danmark i marts 2020 med restriktioner om ikke at mødes i større forsamlinger, nedlukning af skoler, institutioner, restauranter m.v. som følge. Søhuset Konferencecenter er lukket, kantiner er lukket og mange af Forskerparkens virksomheder kæmper for at opretholde driften, og desværre vil der formentlig være en del af de mindre solide virksomheder, som ikke kan betale for husleje, drift m.v. Vi er dog af den overbevisning, at de store solide kunder i Forskerparken kan tilstrækkelig med kapital til at kunne komme godt igennem krisen.

Resultatopgørelse

	Note	2019 i t.kr.	2018 i t.kr.
Nettoomsætning		178.519	163.367
Ejendomsomkostninger	3	-30.386	-32.850
Administrationsomkostninger	3	-36.037	-39.515
Andre driftsomkostninger	3	-35.444	-30.140
Resultat før finansielle poster og værdireguleringer		76.652	60.862
Resultatandel i associerede virksomheder	8	-28	23.107
Finansielle indtægter	4	108	143
Finansielle omkostninger	5	-41.012	-40.823
Resultat før værdireguleringer		35.720	43.289
Værdireguleringer af grunde og bygninger		23.682	92.682
Resultat før skat		59.402	135.971
Skat af årets resultat	6	-21.667	-23.633
Årets resultat		37.735	112.338

Forslag til resultatdisponering

Bestyrelsen foreslår årets resultat disponeret således:

Udbytte		0	0
Overført til reserve for dagsværdi regulering		18.472	72.292
Overført til næste år		19.263	40.046
		37.735	112.338

DTU Science Park a/s

Balance pr. 31. december, aktiver

	Note	2019 i t.kr.	2018 i t.kr.
Domicilejendomme	7	77.758	78.565
Investeringsejendomme	7	1.736.311	1.566.740
Installationer	7	17.007	19.099
Indretning af lejede lokaler	7	27.875	32.108
Driftsmateriel og inventar	7	14.818	12.783
Igangværende byggeri	7	13.599	105.250
Kunstnerisk udsmykning		989	989
Materielle anlægsaktiver		1.888.357	1.815.534
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	336	9.310
Finansielle anlægsaktiver		336	9.310
Anlægsaktiver		1.888.693	1.824.844
Tilgode hos lejere		12.300	4.001
Tilgode hos DTU		3	322
Tilgodehavende selskabsskat		294	9.798
Andre tilgodehavender		14.434	13.636
Periodeafgrænsningsposter, aktiv	9	861	1.180
Tilgodehavender		27.892	28.937
Værdipapirer		2.424	2.513
Likvide beholdninger		51.191	10.461
Omsætningsaktiver		81.507	41.910
Aktiver		1.970.200	1.866.755

DTU Science Park a/s

Balance pr. 31. december, passiver

	Note	2019 i t.kr.	2018 i t.kr.
Aktiekapital	10	100.000	100.000
Reserve for dagsværdireguleringer		161.989	143.517
Regulering til markedsværdi, finansielt instrument		-143.657	-123.492
Overført resultat		225.735	206.472
Egenkapital		344.067	326.497
Hensat til udskudt skat	11	137.869	121.779
Hensatte forpligtelser		12.563	14.744
Hensatte forpligtelser		150.432	136.522
Gæld til DTU		30.707	35.487
Prioritetsgæld		1.178.392	1.113.457
Langfristede gældsforpligtelser	12	1.209.099	1.148.945
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	12	33.663	32.192
Lejedesposita og forudbetalt leje		46.478	43.072
Leverandørgæld		10.289	22.138
Kortfristet gæld til DTU		12	25
Anden gæld, herunder finansielt instrument	13	174.030	149.252
Periodeafgrænsningsposter, passiv	14	2.130	8.111
Kortfristede gældsforpligtelser		266.602	254.790
Gældsforpligtelser		1.475.701	1.403.735
Passiver		1.970.200	1.866.755
Øvrige noter	15-19		

DTU Science Park a/s

Egenkapitalopgørelse for 2019

t.kr.	Aktie- kapital	Reserve for dags- værdire- guleringer	Finansiel- le instru- menter	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2019	100.000	143.517	-123.492	206.472	326.497
Årets resultat	0	18.472	0	19.263	37.735
Reg. til markedsværdi	0	0	-20.165	0	-20.165
Udloddet udbytte	0	0	0	0	0
Egenkapital pr. 31. december 2019	100.000	161.989	-143.657	225.735	344.067

Pengestrømsopgørelse

	2019	2018
	i t.kr.	i t.kr.
Resultat før skat	59.402	135.971
Tilbageførte værdireguleringer af investeringsejendomme	-23.682	-92.682
Tilbageførte værdireguleringer af prioritetsgæld og obligationer	-96	-133
Af- og nedskrivninger	12.021	12.833
Resultat, associerede virksomheder	43	-21.823
Betalt skat i året	3.616	-10.526
Driftsresultat korrigeret for ikke likvide poster	51.304	23.640
Forskydning i:		
Tilgodehavender	-8.460	-10.726
Hensatte forpligtelser	-2.000	12.563
Lejedesposita og forudbetalt leje	3.406	2.329
Bankgæld	0	-27.885
Leverandørgæld, gæld til DTU, anden gæld og periodeafgrænsningsposter	-12.919	10.168
Pengestrømme fra driften	31.331	10.089
Køb/salg af andele i associerede virksomheder	8.750	75.000
Investering og renovering af ejendomme	-60.514	-141.816
Investering i driftsmateriel og inventar m.v.	-648	-1.915
Pengestrømme fra investering	-52.412	-68.731
Optagelse af/afdrag på langfristet gæld netto	61.724	42.636
Pengestrømme fra finansiering	61.724	42.636
Årets nettopengestrøm	40.643	-16.006
Likvide beholdninger pr. 1. januar	12.973	28.979
Likvide beholdninger pr. 31. december	53.616	12.973
Likvide beholdninger består af:		
Værdipapirer og likvide beholdninger	53.616	12.973
	53.616	12.973

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 personaleomkostninger, skatter og afgifter, forsikringer og sædvanlige vedligeholdelsesudgifter, udgifter til pasning og vedligeholdelse m.m. af fællesanlæg og grønne områder samt afskrivninger på driftsmateriel og installationer. Endvidere omfatter ejendomsomkostninger den andel af el, vand og varme samt andre forbrugsafhængige omkostninger, der kan henføres til tomgang.

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

DTU Science Park a/s

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der affholdes til markedsføring, ledelse, 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, 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 tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

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, 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 renowering, 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.

Ikke udlejede grundarealer måles til værdien af byggeretterne. Da byggeretterne forventes ud-

DTU Science Park a/s

nyttet over en længere årrække, foretages tilbagediskontering af værdien. Som diskonteringsfaktor anvendes afkastprocenten for den samlede ejendomsportefølje.

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 fradrag 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 nettorealiseringsværdi.

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 finansieringsgrad	=	$\frac{\text{Langfristet gæld}}{\text{Anlægsaktiver}}$
Egenkapitalandel	=	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Balancesum}}$

Noter

	2019	2018
	i t.kr.	i t.kr.
2. Særlige forhold		
Der henvises til note 18 "Kautions- og eventualforpligtelser"		
3. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger m.v.	35.532	36.155
Pensioner	2.987	2.922
Gagerefusion	-687	-483
Sociale omkostninger, km-godtgørelse m.v.	688	663
	38.520	39.257
Lønomsomkostninger fordeles således:		
Forbrugsregnskaber	3.472	3.280
COBIS (viderefakturering)	268	678
DTU (viderefakturering)	100	100
Philips (viderefakturering)	0	38
Byggeprojekter	1.603	1.322
Ejendomsomkostninger	1.296	964
Andre driftsomkostninger	9.588	8.423
Administrationsomkostninger	21.539	23.447
EU finansierede projekter og lignende	654	1.005
	38.520	39.257
Gennemsnitligt antal ansatte	66	66
Vederlag til direktion og bestyrelse	2.640	2.602
4. Finansielle indtægter		
Regulering af prioritetsgæld til amortiseret kostpris	105	128
Renteindtægter i øvrigt	3	15
	108	143
5. Finansielle omkostninger		
Renter af lån fra DTU	892	1.000
Renter af prioritetsgæld m.v.	38.440	38.391
Renter i øvrigt	230	1.432
Andre finansielle omkostninger	1.450	0
	41.012	40.823
6. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.210	-442
Årets regulering i udskudt skat	16.143	30.690
Regulering skat, tidligere år	4.367	-55
Regulering udskudt skat, tidligere år	-53	-6.560
	21.667	23.633

DTU Science Park a/s

Noter	Domicil- ejendom- me	Investe- ringsejen- domme	Installa- tioner	Indretning af lejede lokaler	Driftsma- teriel og inventar	Igangvæ- rende byggeri
t.kr.						
7. Materielle anlægsaktiver						
Anskaffelsessum pr. 1. januar 2019	100.376	1.382.300	150.211	90.136	37.241	105.250
Tilgang	0	0	1.148	0	648	59.366
Overførsel til/fra andre poster	675	145.889	0	239	4.214	-151.017
Afgang (solgte/skrottede aktiver/viderefaktureret)	0	0	-13.640	-584	-1.251	0
Anskaffelsessum pr. 31. december 2019	101.051	1.528.189	137.719	89.791	40.852	13.599
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-21.811	0	-131.112	-58.028	-24.458	0
Tilgang	-1.482	0	-3.240	-4.472	-2.828	0
Afgang (udgåede aktiver)	0	0	13.640	584	1.251	0
Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2019	-23.293	0	-120.712	-61.916	-26.035	0
Opskrivninger pr. 1. januar 2019	0	184.441	0	0	0	0
Tilgang	0	23.682	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0	0	0
Opskrivninger pr. 31. december 2019	0	208.123	0	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2019	77.758	1.736.312	17.007	27.875	14.817	13.599
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar 2019	78.565	1.566.741	19.099	32.108	12.783	105.250

Årets afskrivninger fordeles således:	2019 i t.kr.	2018 i t.kr.
Afskrivninger i resultatopgørelsen:		
Ejendomsomkostninger	9.131	10.190
Administrationsomkostninger	1.020	1.095
Andre driftsomkostninger	1.375	1.373
	11.526	12.658
Afskrivninger i balancen:		
Tilgode hos lejere	495	175
	495	175
Årets afskrivninger i alt	12.021	12.833

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

Den gennemsnitlige forrentning er opgjort til 6,4% (2018: 6,6%) for både udlejede bygninger og udlejede grunde. For lejemål, hvor der vurderes at være en større usikkerhed, er forrentningen forøget med et risikotillæg på mellem 0,5 - 1,0%.

DCF modellen tager udgangspunkt i de budgetterede lejeindtægter for 2020 fremskrevet med en årlig pristalsregulering på gennemsnitlig 1,5%, samt udgifter til løbende drift og vedligehold af bygningerne og administration. Der er indregnet investeringer til renovering/istandsættelse af bygningerne samt evt. tekniske installationer.

Der er endvidere indregnet forventet tomgang for 2020 samt de efterfølgende år, der indgår i modellen.

Noter

	2019	2018
	i t.kr.	i t.kr.
8. Kapitalandele i assoc. virksomheder		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	2.077	77.077
Tilgang	0	0
Afgang	-1.741	-75.000
Anskaffelsessum pr. 31. december	336	2.077
Op- og nedskrivninger pr. 1. januar	7.205	-29.278
Tilgang (årets resultat)	0	23.107
Tilgang (opskrivning)	0	0
Afgang (nedskrivning)	-7.205	13.404
Op- og nedskrivninger 31. december	0	7.233
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	336	9.310

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	125	424	27	212	212	14
COBIS Ejendom K/S	50%	København	120.875	248	-474	124	124	-237
COBIS A/S	0%	København	0	0	0	0	0	195
				672	-447	336	336	-28

Noter

	2019	2018
	i t.kr.	i t.kr.
9. Periodeafgrænsningsposter, aktiv		
Øvrige forudbetalte omkostninger	861	1.180
	861	1.180
10. Aktiekapital		
Aktiekapitalen har været uændret siden stiftelsen.		
Aktiekapitalen består af 1.000 aktier á kr. 100.000		
Aktierne er ikke opdelt i klasser.		
Aktiekapital pr. 31. december	100.000	100.000
11. Hensat til udskudt skat		
Udskudt skat påhviler primært følgende poster: Materielle anlægsaktiver, langfristede gældsforpligtelser og hensatte forpligtelser.		
12. Langfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet del af prioritetsgæld	28.883	27.482
Kortfristet del af gæld til DTU	4.780	4.710
Kortfristet del af gældsforpligtelser	33.663	32.192
Langfristet del af gældsforpligtelser	1.209.099	1.148.945
	1.242.762	1.181.137
Efter mere end 5 år forfalder:		
Prioritetsgæld m.v.	996.963	958.526
13. Anden gæld, herunder finansielt instrument		
Finansielt instrument	160.457	140.603
Øvrige skyldige omkostninger	13.573	8.649
	174.030	149.252

Noter

	2019	2018
	i t.kr.	i t.kr.
14. Periodeafgrænsningsposter, passiv		
Modtaget forudbetaling	2.130	8.111
	2.130	8.111

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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. 1.739.300.

16. Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har påtaget sig kontraktlige forpligtelser vedrørende igangværende byggerier og rådgivning i forbindelse hermed for 4,5 mio.kr.

17. Leasingforpligtelser

Der er indgået leasingforpligtelse vedrørende driftsmateriel og inventar. Den årlige leasingydelse udgør t.kr. 386 og den samlede forpligtelse andrager t.kr. 791.

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 lejemålets uopsigelsesperiode ophører 1. april 2041.

Garantier stillet overfor leverandører andrager t.kr. 15.602.

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.