

# **DTU Science Park a/s**

## **Årsrapport 2021**

**CVR.nr. 27546439**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling 22. marts 2022

---

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 2021 .....	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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

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 22. marts 2022

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 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 virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

#### 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 23. marts 2022

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 Melchiorsen  
Marianne Thellersen

### Direktion

CEO Steen Donner

### Revision

EY  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Dirch Passers Allé 27  
2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

### Hoved- og nøgletal

	2021 DKK '000	2020 DKK '000	2019 DKK '000	2018 DKK '000	2017 DKK '000
<b>Hovedtal</b>					
Nettoomsætning	184.297	171.233	178.519	163.367	143.677
Resultat af primær drift	85.907	77.681	76.652	60.862	53.072
Resultat af finansielle poster	-17.765	-195.160	-40.904	-40.680	-41.324
Resultat før værdireguleringer	68.143	-117.571	35.720	43.289	9.130
Værdireguleringer ejendomme mv.	57.740	204.449	23.682	92.682	4.554
Værdireguleringer prioritetsgæld	0	0	0	0	0
Årets resultat	98.686	46.630	37.735	112.338	3.592
Domicilejendomme	74.743	76.234	77.758	78.565	52.943
Investeringsejendomme	2.061.322	1.961.913	1.736.311	1.566.740	1.440.638
Øvrige anlægsaktiver	92.474	74.396	74.624	179.538	146.171
Omsætningsaktiver	36.906	94.096	81.507	41.910	37.392
Egenkapital	633.039	534.354	344.067	326.497	199.036
Balancesum	2.265.446	2.206.640	1.970.200	1.866.755	1.677.143
<b>Nøgletal</b>					
Resultat før finansielle poster i forhold til lejebærende aktiver (%)	3,85%	3,68%	4,06%	3,35%	3,33%
Resultat før værdiregulering i forhold til egenkapital primo (%)	12,75%	-34,17%	10,94%	21,75%	5,27%
Egenkapitalens forrentning (%)	16,9%	10,6%	11,3%	42,8%	1,9%
Anlægsformuens finansieringsgrad	0,6	0,6	0,6	0,6	0,7
Egenkapitalandel (%)	27,94%	24,22%	17,46%	17,49%	11,87%
<b>Pengestrømme</b>					
Likviditetsvirkning fra drift	76.921	-106.051	51.304	23.640	24.315
Investering i anlægsaktiver	-69.636	-30.734	-52.412	-68.731	-89.112
Optagelse af/afdrag på gæld	-42.862	128.845	61.724	14.751	7.407
Øvrige likviditetsændringer	-20.324	24.677	-19.973	14.334	-29.201

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 videnmiljø.

### Fortsat fremdrift

På trods af at 2021 fortsat har været præget af Corona pandemien og de restriktioner, denne har medført, har vi mærket fortsat fremgang hos vores kunder og i den danske økonomi i det hele taget. Markedet har således været særdeles gunstigt med stor efterspørgsel og fornuftige lejeniveauer. Det har også betydet, at DTU Science Park har haft en ganske betydelig fremdrift og kan fremvise det bedste resultat i organisationens historie.

I DTU Science Park har vi relativt mange små kunder og muligheden for at kunne tilbyde kunderne fleksible vilkår gør, at en udlejningsprocent på 95-96% anses som fuldt udlejet. I 2021 var udlejningsprocenten på 91,5%, hvilket vurderes som tilfredsstillende på trods af, at det kun er 0,2% højere end i 2020. Specielt har vores lifescience kunder klaret sig godt igennem pandemien de seneste par år. Efterspørgslen efter laboratorier har været stor, og disse faciliteter er nu er fuldt udlejet. Det går godt for dansk lifescience, og derfor har bestyrelsen også besluttet at igangsætte opførelsen af en ny laboratoriebygning i Hørsholm på minimum 6.000 m<sup>2</sup>. Det er forventningen at denne bygning kan stå klar til ibrugtagning i 2024.

Der er i 2021 kommet flere nye kunder ind i vores community, men samtidig kan vi med glæde konstatere, at de eksisterende kunder vokser og efterspørger flere kvadratmeter. Over de seneste tre år er der således udlejet ca. 15.000 m<sup>2</sup> yderligere til eksisterende kunder.

Trods en meget ophedet byggebranche og trods den voldsomme travlhed blandt entreprenører og håndværkere har vi i det store hele været i stand til at følge vores planer med hensyn til ombygning og ibrugtagning af langt de fleste lejemål. Det har også været muligt at gennemføre den løbende vedligeholdelse af bygningsmassen, således at værdien og attraktiviteten heraf kan opretholdes.

COVID-19 har også præget 2021. En række – såvel kunderettede som interne – aktiviteter har ikke kunnet gennemføres. Det har specielt ramt Søhuset Conferencecenter, som i store dele af 2021 har kørt med meget begrænset kapacitet eller været helt lukket.

### Acceleration og Inkubation

I 2021 har tre centrale projekter præget aktivitetsniveauet, som trods omstændighederne har været højt.

De tre centrale projekter har været:

*Danish Tech Challenge*, som vi i 2021 har gennemført for 8. gang, og som er Danmarks eneste hardware accelerator og måske mest intensive acceleratorprogram. 20 virksomheder bliver hvert år optaget i Danish Tech Challenge.

*GreenUP*, er vores klimateknologi fokuserede accelerationsprogram. Det er målet med GreenUP, at få nye klimateknologier og forretningsmodeller accelereret og få en stor andel af de deltagende startups til at skalere. GreenUP optager 15 virksomheder en gang om året, og selve programmet varer i 20 måneder.

*DeepTech Alliance* – en international alliance af deeptech fokuserede accelerators tilknyttet tekniske universiteter i Europa. Alliancen omfatter p.t. 9 partnere, og i 2021 har der i Deeptech Alliance accelerationsprogrammerne været optaget 18 startups fra 7 lande.



# DTU Science Park a/s

Alle tre programmer har fået støtte fra Industriens Fond, som sammenlagt har ydet 8,3 mio. kr. i støtte i 2021.

58 nye startups har i 2021 deltaget i vores accelerationsprogrammer, og tilbagemeldingerne fra de deltagende virksomheder er meget positive med hensyn til deres udbytte af programmerne.

I alt har 93 virksomheder har fået hjælp fra vores ca. 125 mentorer, hvoraf 35 har været tidlige DTU forløb gennem vores aftale med DTU Skylab.

## Community og netværk

Ligesom i 2020 har det i 2021 været vanskeligt at gennemføre så mange netværksarrangementer, som vi gerne ville. 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 2022 og i øvrigt styrke og intensivere den samlede community-indsats. Det er den overordnede målsætning for vores community indsats at få skabt det helt centrale deeptech community i Danmark. Dette indbefatter deeptech startups på forskellige stadier, investorer, rådgivere, universiteter og ikke mindst etablerede teknologitunge virksomheder.

## 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. Vi har p.t. DGNB sølv status, men det er forventningen og målsætningen, at vi kan opnå DGNB guld certificering i 2025. DGNB er det mest brugte certificeringssystem i Danmark. Kriterierne stammer fra den tyske organisation DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen).

## Økonomisk sammenfatning

### Et rekordstort overskud

Med et overskud før kurs- og værdireguleringer på 68,1 mio. kr. har året resultatmæssigt været det bedste i organisationens historie. Der er således tale om en fremgang på 59% i forhold til sidste års resultat. Indeholdt i resultatet er et underskud i Søhuset. På grund af COVID-19 og de restriktioner, der har været i store dele af året, har det ikke været muligt at afholde konferencer og møder i samme omfang som ønsket og budgetteret med. Årets resultat betegnes som tilfredsstillende.

I balancen er værdien af selskabets ejendomme opgjort efter DCF metoden, og da kravene til det generelle markedsafkast er faldet med 0,25 i år, har vi foretaget en opskrivning af værdien på de lejebærende ejendomme med i alt 57,7 mio.kr. Det har ligeledes medført en opskrivning af egenkapitalen på 45 mio. kr. svarende til opskrivningen på ejendomme reguleret for hensættelse til udskudt skat, således at denne nu udgør 633 mio. kr. Soliditeten i selskabet er forbedret med 3,7 procentpoint i forhold til 2020 og er nu 27,9%.

Udlejningsprocenten var ved årets udgang 92,6%. Der forventes yderligere fremgang i udlejningen i 2022.

### Likviditet

Ved årets udgang havde selskabet en likvid beholdning på 14,5 mio. kr. inkl. værdipapirer. Der er fortsat fokus på at øge den likvide beholdning og nedsætte ejendommenes belåningsgrad.

# DTU Science Park a/s

## Risici

For at minimere renterisikoen, omlægges den samlede låneportefølje primo 2022 til større andel af fast forrentede lån.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi. Den gennemsnitlige forrentning er opgjort til 5,6%.

## Forventet udvikling

Over de seneste år har DTU Science Park investeret et ikke ubetydeligt beløb i kundetilpasning af eksisterende ejendomme, dette vil fortsætte også i 2022.

Markedet er gunstigt og der opleves en stigende efterspørgsel specielt efter laboratoriefaciliteter. Det ønsker vi at udnytte, og derfor planlægges igangsætning af et nybygget laboratoriehus på min. 6.000 m<sup>2</sup> i Hørsholm.

Byggeriet forventes klar til indflytning medio 2024, og der er identificeret en række kunder til huset allerede.

Budgettet for 2022 viser et resultat på ca. 53 mio.kr. før værdi- og kursreguleringer. Budgettet indeholder ressourcer til implementering af ny strategi. Strategien har fokus på bæredygtighed, opbygning af et stærkere community og udbygning af forskerparkens faciliteter.

Begivenheder efter budgetlægningen som omlægning af finansiering til en større del fastforrentede lån og omkostninger relateret til nedlukningen af Søhuset kan udfordre det budgetterede resultat.

Der er samtidig fokus på fortsat at konsolidere forretningen.

## Efterfølgende begivenheder

DTU Science Park A/S har skiftet bankforbindelse til Nykredit og i forlængelse heraf, er låneporteføljen omlagt.

Herudover har bestyrelsen besluttet at lukke Søhuset Konferencecenter. Den beslutning er truffet, fordi DTU Science Park ønsker at fokusere strategisk på vores kerneformål, som er at drive forskerpark med de primære opgaver, der ligger i det.

Vi står i en situation, hvor vi kan omdanne Søhuset til at indgå i kerneforretningen og udleje bygningen til en deep tech virksomhed. Det arbejde igangsættes nu.

Andelen af kunderne i Forskerparken, der har benyttet Søhuset, står ikke mål med den indsats, det har krævet at drive konferencecenteret.

## Resultatopgørelse

	Note	2021 i t.kr.	2020 i t.kr.
Nettoomsætning		184.296	171.233
Andre driftsindtægter		0	1.451
Ejendomsomkostninger	3	-23.880	-20.825
Administrationsomkostninger	3	-37.382	-36.795
Andre driftsomkostninger	3	-37.127	-37.383
<b>Resultat før finansielle poster og værdireguleringer</b>		<b>85.907</b>	<b>77.681</b>
Resultatandel i associerede virksomheder		0	-92
Finansielle indtægter	4	232	1
Finansielle omkostninger	5	-17.996	-195.161
(2020: heraf omkostninger til indfrielse af renteswaps -160.428 t.kr.)			
<b>Resultat før værdireguleringer</b>		<b>68.143</b>	<b>-117.571</b>
Værdireguleringer af grunde og bygninger		57.740	204.449
<b>Resultat før skat</b>		<b>125.883</b>	<b>86.878</b>
Skat af årets resultat	6	-27.197	-40.248
<b>Årets resultat</b>		<b>98.686</b>	<b>46.630</b>

## Forslag til resultatdisponering

Bestyrelsen foreslår årets resultat disponeret således:

Udbytte		0	0
Overført til reserve for dagsværdi regulering		45.038	160.451
Overført til næste år		53.648	-113.821
		<b>98.686</b>	<b>46.630</b>

# DTU Science Park a/s

## Balance pr. 31. december, aktiver

	Note	2021 i t.kr.	2020 i t.kr.
Domicilejendomme	7	74.743	76.234
Investeringsejendomme	7	2.061.322	1.961.913
Installationer	7	17.735	14.232
Indretning af lejede lokaler	7	19.173	23.553
Driftsmateriel og inventar	7	7.608	9.319
Igangværende byggeri	7	46.969	26.304
Kunstnerisk udsmykning		989	989
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.228.539</b>	<b>2.112.544</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.228.539</b>	<b>2.112.544</b>
Tilgode hos lejere		1.994	1.916
Tilgode hos DTU		7	142
Tilgodehavende selskabsskat		1.130	0
Andre tilgodehavender		17.579	11.022
Periodeafgrænsningsposter, aktiv	8	1.743	10.663
<b>Tilgodehavender</b>		<b>22.453</b>	<b>23.743</b>
<b>Værdipapirer</b>		<b>0</b>	<b>2.325</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>14.453</b>	<b>68.028</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>36.907</b>	<b>94.096</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.265.446</b>	<b>2.206.640</b>

# DTU Science Park a/s

## Balance pr. 31. december, passiver

	Note	2021 i t.kr.	2020 i t.kr.
Aktiekapital	9	100.000	100.000
Reserve for dagsværdireguleringer		367.479	322.440
Overført resultat		165.560	111.914
<b>Egenkapital</b>		<b>633.039</b>	<b>534.354</b>
Hensat til udskudt skat	10	220.412	194.249
Hensatte forpligtelser		0	12.563
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>220.412</b>	<b>206.812</b>
Gæld til DTU		20.761	25.802
Prioritetsgæld		1.249.067	1.288.595
Indfrosne feriepengeforpligtelser		2.522	2.160
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	11	<b>1.272.350</b>	<b>1.316.557</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	56.522	55.402
Lejedesposita og forudbetalt leje		51.931	49.276
Leverandørgæld		13.381	12.067
Kortfristet gæld til DTU		145	12.698
Selskabsskat		0	211
Anden gæld	12	17.295	17.135
Periodeafgrænsningsposter, passiv	13	371	2.127
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>139.645</b>	<b>148.916</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.411.995</b>	<b>1.465.474</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.265.446</b>	<b>2.206.640</b>
Øvrige noter	14-18		

# DTU Science Park a/s

## Egenkapitalopgørelse for 2021

t.kr.	Aktie- kapital	Reserve for dags- værdire- guleringer*	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2021	100.000	322.441	111.912	534.353
Årets resultat	0	45.038	53.648	98.686
Indfrielse	0	0	0	0
Udloddet udbytte	0	0	0	0
<b>Egenkapital pr. 31. december 2021</b>	<b>100.000</b>	<b>367.479</b>	<b>165.560</b>	<b>633.039</b>

\* Posten indeholder værdiregulering af lejbærende ejendomme korrigeret for skat

## Pengestrømsopgørelse

	2021 i t.kr.	2020 i t.kr.
Resultat før skat	125.883	86.878
Tilbageførte værdireguleringer af investeringsejendomme	-57.740	-204.449
Tilbageførte værdireguleringer af prioritetsgæld og obligationer	-225	354
Af- og nedskrivninger	11.379	11.238
Resultat, associerede virksomheder	0	92
Betalt skat i året	-2.375	-163
<b>Driftsresultat korrigeret for ikke likvide poster</b>	<b>76.921</b>	<b>-106.051</b>
Forskydning i:		
Tilgodehavender	2.419	3.856
Hensatte forpligtelser	-12.563	0
Lejedesposita og forudbetalt leje	2.655	2.798
Bankgæld	0	0
Leverandørgæld, gæld til DTU, anden gæld og periodeafgrænsningsposter	-12.835	18.023
<b>Pengestrømme fra driften</b>	<b>56.597</b>	<b>-81.374</b>
Køb/salg af andele i associerede virksomheder	0	244
Investering og renovering af ejendomme	-69.163	-29.858
Investering i driftsmateriel og inventar m.v.	-473	-1.120
<b>Pengestrømme fra investering</b>	<b>-69.636</b>	<b>-30.734</b>
Optagelse af/afdrag på langfristet gæld netto	-42.862	128.845
<b>Pengestrømme fra finansiering</b>	<b>-42.862</b>	<b>128.845</b>
<b>Årets nettopengestrøm</b>	<b>-55.901</b>	<b>16.737</b>
Likvide beholdninger pr. 1. januar	70.353	53.616
<b>Likvide beholdninger pr. 31. december</b>	<b>14.452</b>	<b>70.353</b>
<b>Likvide beholdninger består af:</b>		
Værdipapirer og likvide beholdninger	14.453	70.353
	<b>14.453</b>	<b>70.353</b>

## 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter opkrævet leje, der vedrører regnskabsåret, samt fakturerede tekniske og administrative serviceydelser.

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

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter afholdte projektkomkostninger, der ikke opfylder kriterierne



## DTU Science Park a/s

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.

### **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 balance-tidspunktet. 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 reovering, 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 31 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.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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.

# DTU Science Park a/s

## 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.

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.

# DTU Science Park a/s

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

## Noter

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>i t.kr.</b>	<b>i t.kr.</b>
<b>2. Særlige forhold</b>		
Der henvises til note 18 "Kautions- og eventualforpligtelser"		
<b>3. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger m.v.	38.258	37.379
Pensioner	3.240	3.122
Gagerefusion	-701	-1.162
Sociale omkostninger, km-godtgørelse m.v.	708	623
	<b>41.506</b>	<b>39.962</b>
Lønomsomkostninger fordeles således:		
Drifts- & forbrugsregnskaber	5.190	4.621
COBIS (viderefakturering)	0	37
DTU (viderefakturering)	140	100
Byggeprojekter	1.330	1.102
Ejendomsomkostninger	1.440	1.671
Andre driftsomkostninger	10.230	8.506
Administrationsomkostninger	23.176	23.824
EU finansierede projekter og lignende	0	101
	<b>41.506</b>	<b>39.962</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	<b>65</b>	<b>64</b>
Vederlag til direktion og bestyrelse	<b>2.772</b>	<b>2.872</b>
<b>4. Finansielle indtægter</b>		
Regulering af prioritetsgæld til amortiseret kostpris	231	0
Renteindtægter i øvrigt	1	1
	<b>232</b>	<b>1</b>

## Noter

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>i t.kr.</b>	<b>i t.kr.</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>5. Finansielle omkostninger</b>		
Renter af lån fra DTU	753	879
Renter af prioritetsgæld m.v.	16.899	32.079
Regulering af prioritetsgæld til amortiseret kostpris	0	343
Renter i øvrigt	344	572
Omkostninger ifm. indfrielse af renteswaps	0	160.428
Andre finansielle omkostninger	2	860
	<hr/>	<hr/>
	<b>17.996</b>	<b>195.161</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>6. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	1.034	1.287
Aktuel skat vedrørende realisering af renteswap	0	-17.684
Årets regulering i udskudt skat	26.163	56.380
Regulering skat, tidligere år	0	265
	<hr/>	<hr/>
	<b>27.197</b>	<b>40.248</b>
	<hr/>	<hr/>

## 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 2021	101.018	1.548.084	137.772	90.116	37.498	26.304		
Tilgang	0	0	0	197	473	68.966		
Overførsel til/fra andre poster		41.669	6.413		218	-48.300		
Afgang (solgte/skrottede aktiver/viderefaktureret)		0	-17	-2.177	-1.736	0		
<b>Anskaffelsessum pr. 31. december 2021</b>	<b>101.018</b>	<b>1.589.753</b>	<b>144.168</b>	<b>88.136</b>	<b>36.452</b>	<b>46.969</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	-24.784	0	-123.540	-66.563	-28.178	0		
Tilgang	-1.491	0	-2.910	-4.577	-2.346	0		
Afgang (udgåede aktiver)	0	0	17	2.177	1.680	0		
<b>Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2021</b>	<b>-26.275</b>	<b>0</b>	<b>-126.433</b>	<b>-68.963</b>	<b>-28.844</b>	<b>0</b>		
Opskrivninger pr. 1. januar 2021	0	413.829	0	0	0	0		
Tilgang	0	57.740	0	0	0	0		
Afgang	0	0	0	0	0	0		
<b>Opskrivninger pr. 31. december 2021</b>	<b>0</b>	<b>471.569</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021</b>	<b>74.743</b>	<b>2.061.322</b>	<b>17.735</b>	<b>19.173</b>	<b>7.608</b>	<b>46.969</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar 2021</b>	<b>76.234</b>	<b>1.961.913</b>	<b>14.232</b>	<b>23.552,850</b>	<b>9.320</b>	<b>26.304</b>		
<b>Årets afskrivninger fordeles således:</b>					<b>2021</b>	<b>2020</b>		
<b>Afskrivninger i resultatopgørelsen:</b>					<b>i t.kr.</b>	<b>i t.kr.</b>		
Ejendomsomkostninger					8.900	8.766		
Administrationsomkostninger					943	977		
Andre driftsomkostninger					856	974		
					<b>10.700</b>	<b>10.717</b>		
<b>Afskrivninger i balancen:</b>								
Tilgode hos lejere					625	521		
					<b>625</b>	<b>521</b>		
<b>Årets afskrivninger i alt</b>					<b>11.324</b>	<b>11.238</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 5,6% (2020: 5,8%) og den gennemsnitlige forrentning for udlejede grunde er opgjort til 4,75% (2020: 5,0%) . 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 57,7 mio.kr. i 2021.

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 167 mio.kr.



**Noter**

DCF modellen tager udgangspunkt i de budgetterede lejeindtægter for 2022 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 92% 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 udgangen af 2021 67% udlejet. I 2022 er der indregnet en gennemsnitlig forventet udlejningsprocent er 76%, hvorefter ejendommen forventes at følge den gennemsnitlige udlejningsprocent på 92%. I forbindelse med den øgede udlejning er der indregnet 37,7 mio.kr. til istandsættelse i 2022, samt øgede lejeindtægter fra 2023.

Ejendommene på Dr. Neergaards Vej 17 har en gennemsnitlig forventet udlejningsprocent på 51% i 2022. hvorefter denne forventes at være på 92%

Der er på Agern Alle 9 indregnet 10,9 mio.kr. vedr. ombygning til en ny kunde og deraf følgende øgede lejeindtægter fra 2023.

Der er indregnet i alt 96,5 mio.kr. til udskiftning af installationer i i alt 18 laboratorieejendomme, en omkostning som må forventes at skulle afholdes for at opretholde lejeniveauet i bygningerne.

**8. Periodeafgrænsningsposter, aktiv**

Øvrige forudbetalte omkostninger

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>i t.kr.</b>	<b>i t.kr.</b>
	1.743	10.663
	<b>1.743</b>	<b>10.663</b>

**Noter**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>i t.kr.</b>	<b>i t.kr.</b>
<b>9. 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>10. Hensat til udskudt skat</b>		
Udskudt skat påhviler primært følgende poster: Materielle anlægsaktiver og langfristede gældsforpligtelser.		
<b>11. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Kortfristet del af prioritetsgæld	51.481	50.497
Kortfristet del af gæld til DTU	5.041	4.905
<b>Kortfristet del af gældsforpligtelser</b>	<b>56.522</b>	<b>55.402</b>
<b>Langfristet del af gældsforpligtelser</b>	<b>1.272.350</b>	<b>1.316.557</b>
Efter mere end 5 år forfalder:		
Prioritetsgæld m.v.	1.043.682	1.087.565
<b>12. Anden gæld</b>		
Øvrige skyldige omkostninger	17.295	17.135
	<b>17.295</b>	<b>17.135</b>
<b>13. Periodeafgrænsningsposter, passiv</b>		
Modtaget forudbetaling	371	2.127
	<b>371</b>	<b>2.127</b>
<b>14. 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. 2.065.932.		
<b>15. Kontraktlige forpligtelser</b>		
Selskabet har påtaget sig kontraktlige forpligtelser vedrørende igangværende byggerier og rådgivning i forbindelse hermed for 3,1 mio.kr.		

## Noter

### 16. Leasingforpligtelser

Der er indgået leasingforpligtelse vedrørende driftsmateriel og inventar. Den årlige leasingydelse udgør t.kr. 372 og den samlede forpligtelse andrager t.kr. 467.

### 17. Kautions- og eventualforpligtelser

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.

### 18. 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. 30 06 09 46.

# PENNEO

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

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

## Lau Melchiorson

### Underskriver

På vegne af: DTU Science Park a/s

Serienummer: PID:9208-2002-2-662200890345

IP: 152.115.xxx.xxx

2022-03-23 08:58:32 UTC

NEM ID 

## Steen Donner

### Underskriver

På vegne af: DTU Science Park

Serienummer: CVR:27546439-RID:24413928

IP: 77.72.xxx.xxx

2022-03-23 09:01:23 UTC

NEM ID 

## Niels Jørgen Korsholm

### Underskriver

På vegne af: DTU Science Park

Serienummer: PID:9208-2002-2-354907681656

IP: 146.70.xxx.xxx

2022-03-23 09:03:27 UTC

NEM ID 

## Marianne Thellersen

### Underskriver

På vegne af: DTU Science Park a/s

Serienummer: PID:9208-2002-2-736941698045

IP: 80.63.xxx.xxx

2022-03-23 17:45:29 UTC

NEM ID 

## Svend Erik Thomsen

### Underskriver

På vegne af: DTU Science Park a/s

Serienummer: PID:9208-2002-2-844084539059

IP: 176.23.xxx.xxx

2022-03-24 10:11:12 UTC

NEM ID 

## Claus Nielsen


### Underskriver

På vegne af: DTU Science Park

Serienummer: PID:9208-2002-2-982855631939

IP: 192.38.xxx.xxx

2022-03-25 10:16:01 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: E:41KZ-8W55FD-BKZL3-2UDFB-E8HFVU12MDEM

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](mailto: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: 145.62.xxx.xxx

2022-04-25 14:08:12 UTC

NEM ID 

## Ulrik B Vassing

### Underskriver

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:77180494

IP: 85.204.xxx.xxx

2022-04-27 13:37:09 UTC

NEM ID 

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>