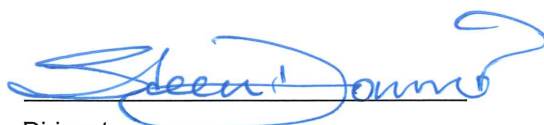


# DTU Science Park a/s

## Årsrapport 2018

CVR.nr. 27546439

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling 19. marts 2019



Dirigent  
Steen Donner

# DTU Science Park a/s

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	4
Selskabsoplysninger.....	6
Ledelsesberetning .....	7
Hoved- og nøgletal.....	7
Beretning.....	8
Resultatopgørelse .....	11
Balance pr. 31. december, aktiver.....	12
Balance pr. 31. december, passiver.....	13
Egenkapitalopgørelse for 2018 .....	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 2018 for DTU Science Park a/s.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

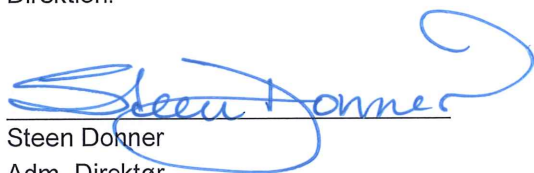
Der er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

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 19. marts 2019

Direktion:



Steen Donner  
Adm. Direktør

Bestyrelse:



Niels Korsholm  
Formand

Lau Melchiorson



Lau Melchiorson



Claus Nielsen

Claus Nielsen



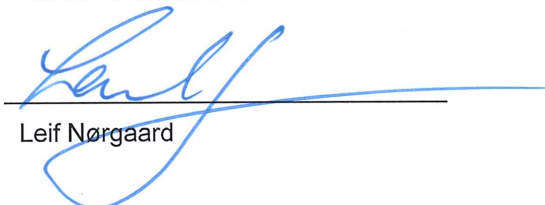
Svend Erik Thomsen

Marianne Thellersen



Marianne Thellersen

Leif Nørgaard



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 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 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.

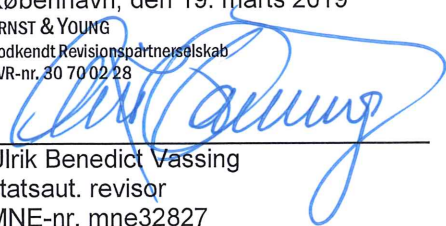
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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 19. marts 2019

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

  
Ulrik Benedict Vassing  
statsaut. revisor  
MNE-nr. 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 Melchiorson  
Marianne Thellersen

### Direktion

CEO Steen Donner

### Revision

Ernst & Young  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Osvald Helmuths Vej 4  
Postboks 250  
2000 Frederiksberg

# DTU Science Park a/s

## Ledelsesberetning

### Hoved- og nøgletal

	2018 DKK '000	2017 DKK '000	2016 DKK '000	2015 DKK '000	2014 DKK '000
<b>Hovedtal</b>					
Nettoomsætning	177.039	153.978	139.220	142.724	143.409
Resultat af primær drift	60.862	53.072	50.367	50.860	54.176
Resultat af finansielle poster	-40.680	-41.324	-38.817	-39.396	-38.616
Resultat før værdireguleringer	43.289	9.130	10.062	9.724	15.259
Værdireguleringer ejendomme mv.	92.682	4.554	4.168	6.214	202
Værdireguleringer prioritetsgæld	0	0	0	1.294	-7.480
Årets resultat	112.338	3.592	5.122	7.078	-3.036
Domicilejendomme	78.565	52.943	53.823	54.709	54.921
Investeringsejendomme	1.566.740	1.440.638	1.280.220	1.264.379	1.228.373
Øvrige anlægsaktiver	179.538	146.171	227.515	122.941	131.443
Omsætningsaktiver	41.910	37.392	129.444	154.032	183.650
Egenkapital	326.497	199.036	173.324	182.560	150.211
Balancesum	1.866.755	1.677.143	1.691.002	1.596.061	1.598.387
<b>Nøgletal</b>					
Resultat før finansielle poster i forhold til lejbærende aktiver (%)	3,35%	3,33%	3,32%	3,63%	3,95%
Resultat før værdiregulering i forhold til egenkapital primo (%)	21,75%	5,27%	5,51%	6,47%	6,03%
Egenkapitalens forrentning (%)	42,8%	1,9%	2,9%	4,3%	-1,5%
Anlægsformuens finansieringsgrad	0,6	0,7	0,7	0,8	0,8
Egenkapitalandel (%)	17,49%	11,87%	10,25%	11,44%	9,40%
<b>Pengestrømme</b>					
Likviditetsvirkning fra drift	23.640	24.315	24.838	26.048	28.469
Investering i anlægsaktiver	-68.731	-89.112	-132.153	-34.802	3.740
Optagelse af/afdrag på gæld	14.751	7.407	43.033	-15.582	-36.150
Øvrige likviditetsændringer	14.334	-29.201	34.286	-156	-3.698

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

## Beretning

### 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.

### Nyt navn

Dette er den første årsrapport under navnet DTU Science Park a/s. Den 12. marts 2018 ændrede selskabet navn fra Scion DTU a/s til DTU Science Park a/s. Årsagen til navneændringen var et ønske om et mere selvforklarende navn samt store dele af målgruppens udfordringer med at udtale det tidligere navn. I forbindelse med navneændringen var mere end 400 navne i spil. Et fortsat ønske om at DTU indgår i navnet førte til det nuværende navn.

I forbindelse med navneændringen gennemførtes en større markedsføringsindsats for at få kendskabet til det nye navn slået fast og samtidig benytte ændringen til at øge kendskabet til DTU Science Park.

### Fortsat fremgang

Som antydnet ved udgangen af 2017 var det forventningen at 2018 ville blive et fremgangsår. Det har også vist sig at være tilfældet. Udlejningsprocenten steg med 4,2% fra 2017 til 2018, og den økonomiske udlejningsprocent er ved årets udgang 91%.

Det går fortsat godt for de fleste virksomheder i forskerparken, og det har i løbet af året ført til et stort antal ønsker om udvidelse af lejemål. Trods en øget udlejningsprocent er antallet af kunder i forskerparken ikke udvidet nævneværdigt. Fremgangen drives primært af, at det går godt for de eksisterende kunder. Både i Hørsholm og i Lyngby mærker kunderne fremgang, og der ansættes løbende nyt personale. 70% af virksomhederne i forskerparken rapporterede solid vækst, og det anser vi for meget tilfredsstillende, også selvom det går godt i Danmark generelt.

De seneste års store udfordring har været genudlejningen af Agern Allé 24 (Ørsteds tidligere hovedkontor), som er blevet konverteret til en flerbruger ejendom. Ejendommen er nu næsten fuldt udlejet, og er i dag adresse for mere end 50 virksomheder herunder et par enkelte større ankerlejere.

Opførelsen af nyt domicil til DHI (6.000m<sup>2</sup>) i Hørsholm går efter planen, og det forventes at DHI flytter ind i den nye bygning i foråret 2019. Udlejningen af DHI's nuværende domicil på Agern Allé 5 i Hørsholm er iværksat, og der er dialog med en række interessante og interesserede lejere. Istandsættelse og ombygning vil blive initieret, så snart DHI er fraflyttet.

Endvidere er opførelsen af en tilbygning til DFM's domicil igangsat i 2018 ligesom opførelsen af Futurebox i Lyngby – et 1.600m<sup>2</sup> stort iværksætttermiljø bygget af gamle skibscontainere – blev indviet i maj 2018.

### COBIS ejendom solgt

Siden etableringen af COBIS, har DTU Science Park ejet 50% af såvel COBIS Ejendom K/S (der ejede bygningen på Ole Maaløes Vej 3) og COBIS A/S, som er driftsselskab for forskerparken.

I 2018 besluttede ejerkredsen (Symbion og DTU Science Park) at sælge bygningen til Pension Danmark og leje den tilbage til driftsselskabet. Frasalget er for DTU Science Park et led i strategien om at koncentrere den fortsatte udvikling af forskerparken omkring de to eksisterende lokationer i Hørsholm og Lyngby.

Der er endvidere indgået aftale med Symbion A/S om overtagelse af DTU Science Parks aktieandel i COBIS A/S. Pr. 1. januar 2019 vil Symbion A/S være eneejer af COBIS A/S og DTU Science Parks

## DTU Science Park a/s

engagement i COBIS vil således være ophørt. Samlet set, over hele den periode DTU Science Park har haft engagement i COBIS, kommer DTU Science Park ud med et mindre overskud.

### Søhuset

Konkurrencen på konferencemarkedet er fortsat meget hård, og det har vi også kunnet mærke i Søhuset Konferencecenter, hvor vi i 2018 ikke opnåede den omsætning, vi havde budgetteret med. Dette sammenholdt med en række interne udfordringer betød, at Søhuset i 2018 fik et større underskud, end forventet. Den fremgang, som vi havde håbet på og budgetteret med ved udgangen af 2017, udeblev således.

Dette har givet anledning til en omorganisering og et ændret fokus. Denne omorganisering blev gennemført i sommeren 2018, og der forventes som resultat heraf fremgang i 2019.

En betydelig del af kunderne i Søhuset er forskerparkens virksomheder, som udtrykker stor tilfredshed med Søhuset og mener, at huset er en vigtig del af miljøet.

### Futurebox indviet

I maj måned 2018 indviede vi Futurebox, der er DTU Science Parks nye iværksættermiljø for deep tech virksomheder. Futurebox vil også huse gennemførelsen af Danish Tech Challenge accelerator programmet i de kommende år. Futurebox er på 1.600 m<sup>2</sup>, og er bygget af gamle skibscontainere.

Det er målet med Futurebox at skabe et deep tech iværksættermiljø i verdensklasse. Bestyrelsen i DTU Science Park har således besluttet at investere i opbygningen af dette miljø over de kommende år. Futurebox skal huse de bedste og mest lovende deep tech startups, og skal tilbyde acceleratorprogrammer og andre udviklingsunderstøttende services til disse startups.

### Økonomisk sammenfatning

Årets resultat før værdi- og kursreguleringer samt skat udviser et overskud på 43,3 mio. kr. Overskuddet før Søhuset, COBIS og Futurebox aktiviteter udgjorde 30,0 mio. kr. Resultatet er en fremgang på 53% i forhold til 2017, og det betragter vi som tilfredsstillende. Der er forventning om yderligere fremgang i 2019.

I balancen er værdien af selskabets ejendomme opgjort efter DCF metoden, og da kravene til det generelle markedsafkast er faldet over de seneste år, har vi foretaget en justering af værdien på de lejebærende ejendomme. Det har medført en opskrivning af egenkapitalen på 72 mio. kr. efter skat således at denne nu udgør 326 mio. kr. Soliditeten i selskabet er således forbedret med 7% i forhold til 2017 og er nu 18,85%.

Der er fortsat indgået renteswapaftaler til sikring af en række variabelt forrentede lån. Den negative værdi af swapaftalerne udgjorde ved årets udgang 123,5 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 91%, hvilket primært skyldes tomgang på laboratorier. Det forventes, at udlejningsprocenten vil stige yderligere i 2019.

### Likviditet

Ved årets udgang havde selskabet en likvid beholdning på 12,9 mio. kr. inkl. værdipapirer.

I 2019 budgetteres med færdiggørelse af byggeri til DHI, DFM og udgifter i forbindelse med genudlejningen af ledige arealer. Likviditeten hertil er sikret gennem øget indtjening på driften og tilsagn om realkreditbelåning.



## DTU Science Park a/s

### **Strategi og forventet udvikling**

Over de seneste år har selskabet investeret et ikke ubetydeligt beløb i nye ejendomme og kundetilpasning af eksisterende ejendomme.

Markedet er gunstigt, og der opleves en stigende efterspørgsel. Det ønsker vi naturligvis at udnytte. Der er derfor lagt en strategi for selskabet, der har stærkt fokus på at øge indtjeningen og derigennem øge det likvide beredskab. Det er således selskabets mål at øge overskuddet ganske betydeligt over de kommende tre år.

Samtidig med at overskuddet øges og det likvide beredskab styrkes, er det et strategisk mål at få opbygget et stærkt og internationalt anerkendt deep tech iværksætttermiljø. Det vil blive centreret rundt om Futurebox på DTU campus i Lyngby.

Der er ikke siden regnskabets afslutning indtruffet forhold som giver anledning til ændringer i ovenstående.

## DTU Science Park a/s

### Resultatopgørelse

	Note	2018 i t.kr.	2017 i t.kr.
Nettoomsætning		177.039	153.978
Ejendomsomkostninger	3	-49.016	-45.269
Administrationsomkostninger	3	-39.264	-33.538
Andre driftsomkostninger	3	-27.897	-22.099
<b>Resultat før finansielle poster og værdireguleringer</b>		<b>60.862</b>	<b>53.072</b>
Resultatandel i associerede virksomheder	8	23.107	-2.618
Finansielle indtægter	4	143	278
Finansielle omkostninger	5	-40.823	-41.602
<b>Resultat før værdireguleringer</b>		<b>43.289</b>	<b>9.130</b>
Værdireguleringer af grunde og bygninger		92.682	4.554
<b>Resultat før skat</b>		<b>135.971</b>	<b>13.684</b>
Skat af årets resultat	6	-23.633	-10.092
<b>Årets resultat</b>		<b>112.338</b>	<b>3.592</b>

### Forslag til resultatdisponering

Bestyrelsen foreslår årets resultat disponeret således:

Udbytte	0	0
Overført til reserve for dagsværdi regulering	72.292	9.501
Overført til næste år	40.046	-5.909
	<b>112.338</b>	<b>3.592</b>

## DTU Science Park a/s

### Balance pr. 31. december, aktiver

	Note	2018 i t.kr.	2017 i t.kr.
Domicilejendomme	7	78.565	52.943
Investeringsejendomme	7	1.566.740	1.440.638
Installationer	7	19.099	22.907
Indretning af lejede lokaler	7	32.108	36.651
Driftsmateriel og inventar	7	12.783	13.763
Igangværende byggeri	7	105.250	24.061
Kunstnerisk udsmykning		989	989
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.815.534</b>	<b>1.591.952</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	9.310	47.799
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>9.310</b>	<b>47.799</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.824.844</b>	<b>1.639.751</b>
Tilgode hos lejere		4.001	1.907
Tilgode hos DTU		322	238
Tilgodehavende selskabsskat		9.798	0
Andre tilgodehavender		13.636	4.094
Periodeafgrænsningsposter, aktiv	9	1.180	2.174
<b>Tilgodehavender</b>		<b>28.937</b>	<b>8.413</b>
<b>Værdipapirer</b>		<b>2.513</b>	<b>28.798</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>10.461</b>	<b>181</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>41.910</b>	<b>37.392</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.866.755</b>	<b>1.677.143</b>

## DTU Science Park a/s

### Balance pr. 31. december, passiver

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>i t.kr.</u>	<u>2017</u> <u>i t.kr.</u>
Aktiekapital	10	100.000	100.000
Reserve for dagsværdireguleringer		143.517	71.225
Regulering til markedsværdi, finansielt instrument		-123.492	-127.328
Op-/nedskrivning, kapitalandele i associerede virksomheder		0	-11.288
Overført resultat		206.472	166.426
<b>Egenkapital</b>		<b>326.497</b>	<b>199.036</b>
Hensat til udskudt skat	11	121.779	96.426
Hensatte forpligtelser		14.744	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>136.522</b>	<b>96.426</b>
Gæld til DTU		35.487	40.197
Prioritetsgæld		1.113.457	1.063.622
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	12	<b>1.148.945</b>	<b>1.103.819</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	12	32.192	34.813
Bankgæld		0	27.885
Lejedeposita og forudbetalt leje		43.072	40.742
Leverandørgæld		22.138	13.783
Kortfristet gæld til DTU		25	26
Selskabsskat		0	465
Anden gæld, herunder finansielt instrument	13	149.252	157.165
Periodeafgrænsningsposter, passiv	14	8.111	2.984
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>254.790</b>	<b>277.863</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.403.735</b>	<b>1.381.682</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.866.755</b>	<b>1.677.143</b>

Øvrige noter

15-19

## DTU Science Park a/s

### Egenkapitalopgørelse for 2018

t.kr.	Aktie- kapital	Reserve for dags- værdire- guleringer	Finansiel- le instru- menter	Kapitalan- dele associ- erede virk- somheder	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2018	100.000	71.225	-127.328	-11.288	166.426	199.035
Årets resultat	0	72.292	0	0	40.046	112.338
Reg. til markedsværdi	0	0	3.836	11.288	0	15.124
Egenkapitalbevægelse i assoc. virksomhed	0	0	0	0	0	0
Udloddet udbytte	0	0	0	0	0	0
<b>Egenkapital pr. 31. december 2018</b>	<b>100.000</b>	<b>143.517</b>	<b>-123.492</b>	<b>0</b>	<b>206.472</b>	<b>326.497</b>



## DTU Science Park a/s

### Pengestrømsopgørelse

	2018 i t.kr.	2017 i t.kr.
Resultat før skat	135.971	13.684
Tilbageførte værdireguleringer af investeringsejendomme	-92.682	-4.554
Tilbageførte værdireguleringer af prioritetsgæld og obligationer	-133	-269
Af- og nedskrivninger	12.833	14.811
Resultat, associerede virksomheder	-21.823	2.618
Betalt skat i året	-10.526	-1.975
<b>Driftsresultat korrigeret for ikke likvide poster</b>	<b>23.640</b>	<b>24.315</b>
Forskydning i:		
Tilgodehavender	-10.726	5.461
Hensatte forpligtelser	12.563	0
Lejedesposita og forudbetalt leje	2.329	-2.752
Bankgæld	-27.885	27.885
Leverandørgæld, gæld til DTU, anden gæld og periodeafgrænsningsposter	10.168	-31.910
<b>Pengestrømme fra driften</b>	<b>10.089</b>	<b>22.999</b>
Køb/salg af andele i associerede virksomheder	75.000	-5.500
Investering og renovering af ejendomme	-141.816	-81.559
Investering i driftsmateriel og inventar m.v.	-1.915	-2.053
<b>Pengestrømme fra investering</b>	<b>-68.731</b>	<b>-89.112</b>
Optagelse af/afdrag på langfristet gæld netto	42.636	-20.478
<b>Pengestrømme fra finansiering</b>	<b>42.636</b>	<b>-20.478</b>
<b>Årets nettopengestrøm</b>	<b>-16.006</b>	<b>-86.591</b>
Likvide beholdninger pr. 1. januar	28.979	115.570
<b>Likvide beholdninger pr. 31. december</b>	<b>12.973</b>	<b>28.979</b>
<b>Likvide beholdninger består af:</b>		
Værdipapirer og likvide beholdninger	12.973	28.979
	<b>12.973</b>	<b>28.979</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.

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.

#### Ændret regnskabspraksis

I 2018 er præsentation af intern leje ændret og vises nu netto. Dette har indvirkning på nettoomsætning, ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger.

Sammenlignings tal for 2017 er tilpasset i overensstemmelse hermed, og reguleringen har ingen påvirkning på årets resultat i 2017 og 2018.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

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

Refusion af el, vand, varme og andre forbrugsafhængige omkostninger indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

## DTU Science Park a/s

Andre omkostningsrefusioner og afskrivninger, som betales af lejerne, indgår i lejeindtægten.

### **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.

### **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 for indregning i balancen, samt andre omkostninger af sekundær karakter i forhold til ejendommens 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.

# DTU Science Park a/s

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Domicilejendomme

Ejendomme, der i ikke uvæsentligt omfang benyttes af selskabet selv, behandles som domicilejendomme. 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, hvorefter 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 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.

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 nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### 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.

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.

## DTU Science Park a/s

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

## 2. Særlige forhold

Der henvises til note 18 "Kautions- og eventualforpligtelser".

## DTU Science Park a/s

### Noter

	2018 i t.kr.	2017 i t.kr.
<b>3. Personalemkostninger</b>		
Gager og lønninger m.v.	36.155	34.786
Pensioner	2.922	2.544
Gagerefusion	-483	-971
Sociale omkostninger, km-godtgørelse m.v.	663	507
	<b>39.257</b>	<b>36.866</b>
Lønomsomkostninger fordeles således:		
Forbrugsregnskaber	3.280	2.867
COBIS (viderefakturering)	678	676
DTU (viderefakturering)	100	100
Philips (viderefakturering)	38	50
Byggeprojekter	1.322	1.714
Ejendomsomkostninger	964	789
Andre driftsomkostninger	8.423	5.986
Administrationsomkostninger	23.447	21.196
EU finansierede projekter og lignende	1.005	3.488
	<b>39.257</b>	<b>36.866</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	<b>66</b>	<b>62</b>
Vederlag til direktion og bestyrelse	<b>2.602</b>	<b>2.595</b>
<b>4. Finansielle indtægter</b>		
Regulering af prioritetsgæld til amortiseret kostpris	128	278
Renteindtægter i øvrigt	15	0
	<b>143</b>	<b>278</b>
<b>5. Finansielle omkostninger</b>		
Renter af lån fra DTU	1.000	1.105
Renter af prioritetsgæld m.v.	38.391	39.173
Renter i øvrigt	1.432	1.324
	<b>40.823</b>	<b>41.602</b>
<b>6. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-442	1.465
Årets regulering i udskudt skat	30.690	8.627
Regulering skat, tidligere år	-55	0
Regulering udskudt skat, tidligere år	-6.560	0
	<b>23.633</b>	<b>10.092</b>

## 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.						
<b>7. Materielle anlægsaktiver</b>						
Anskaffelsessum pr. 1. januar 2018	73.575	1.348.879	149.886	90.186	35.993	24.061
Tilgang	0	0	325	0	1.915	141.491
Overførsel til/fra andre poster	26.801	33.420	0	82	0	-60.303
Afgang (solgte/skrottede aktiver/viderefaktureret)	0	0	0	-132	-667	0
<b>Anskaffelsessum pr. 31. december 2018</b>	<b>100.376</b>	<b>1.382.300</b>	<b>150.211</b>	<b>90.136</b>	<b>37.241</b>	<b>105.250</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	-20.632	0	-126.979	-53.535	-22.230	0
Tilgang	-1.179	0	-4.133	-4.625	-2.895	0
Afgang (udgåede aktiver)	0	0	0	132	667	0
<b>Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2018</b>	<b>-21.811</b>	<b>0</b>	<b>-131.112</b>	<b>-58.028</b>	<b>-24.458</b>	<b>0</b>
Opskrivninger pr. 1. januar 2018	0	91.759	0	0	0	0
Tilgang	0	92.682	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0	0	0
<b>Opskrivninger pr. 31. december 2018</b>	<b>0</b>	<b>184.441</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2018</b>	<b>78.565</b>	<b>1.566.740</b>	<b>19.099</b>	<b>32.108</b>	<b>12.783</b>	<b>105.250</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar 2018</b>	<b>53.823</b>	<b>1.280.220</b>	<b>7.847</b>	<b>41.827</b>	<b>5.065</b>	<b>128.825</b>

Årets afskrivninger fordeles således:	2018 i t.kr.	2017 i t.kr.
Ejendomsomkostninger	10.365	12.391
Administrationsomkostninger	1.095	1.060
Andre driftsomkostninger	1.373	1.359
	<b>12.833</b>	<b>14.810</b>

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

Den gennemsnitlige forrentning er opgjort til 6,6% (2017: 7,0%) 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 2019 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 2019 samt de efterfølgende år, der indgår i modellen.

## DTU Science Park a/s

### Noter

	2018 i t.kr.	2017 i t.kr.
<b>8. Kapitalandele i assoc. virksomheder</b>		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	77.077	71.577
Tilgang	0	5.500
Afgang	-75.000	0
<b>Anskaffelsessum pr. 31. december</b>	<b>2.077</b>	<b>77.077</b>
Op- og nedskrivninger pr. 1. januar	-29.278	-28.613
Tilgang (årets resultat)	23.107	-2.618
Tilgang (opskrivning)	0	0
Afgang (nedskrivning)	13.404	1.953
<b>Op- og nedskrivninger 31. december</b>	<b>7.233</b>	<b>-29.278</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>9.310</b>	<b>47.799</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	125	397	18	199	199	9
COBIS Ejendom K/S	50%	København	120.875	18.223	51.273	9.112	9.112	25.637
COBIS A/S	50%	København	26.500	-361	-5.078	-181	0	-2.539
			<b>18.259</b>	<b>46.213</b>	<b>46.213</b>	<b>9.130</b>	<b>9.311</b>	<b>23.107</b>



## DTU Science Park a/s

### Noter

	2018 i t.kr.	2017 i t.kr.
<b>9. Periodeafgrænsningsposter, aktiv</b>		
Øvrige forudbetalte omkostninger	1.180	2.174
	<b>1.180</b>	<b>2.174</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 følgende poster: Materielle anlægsaktiver, langfristede gældsforpligtelser, finansielle instrumenter samt skattemæssige underskud.		
 <b>12. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Kortfristet del af prioritetsgæld	27.482	30.210
Kortfristet del af gæld til DTU	4.710	4.603
<b>Kortfristet del af gældsforpligtelser</b>	<b>32.192</b>	<b>34.813</b>
 <b>Langfristet del af gældsforpligtelser</b>	<b>1.148.945</b>	<b>1.103.819</b>
	<b>1.181.137</b>	<b>1.138.632</b>
Efter mere end 5 år forfalder:		
Prioritetsgæld m.v.	958.526	838.750
	<b>958.526</b>	<b>838.750</b>
 <b>13. Anden gæld, herunder finansielt instrument</b>		
Finansielt instrument	140.603	145.203
Øvrige skyldige omkostninger	8.649	11.962
	<b>149.252</b>	<b>157.165</b>

## DTU Science Park a/s

### Noter

	2018	2017
	i t.kr.	i t.kr.
<b>14. Periodeafgrænsningsposter, passiv</b>		
Modtaget forudbetaling	8.111	2.983
	<u>8.111</u>	<u>2.983</u>

### 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. 1.567.142.

### 16. Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har påtaget sig kontraktlige forpligtelser vedrørende igangværende byggerier og rådgivning i forbindelse hermed for 52 mio.kr.

### 17. Leasingforpligtelser

Der er indgået leasingforpligtelse vedrørende driftsmateriel og inventar. Den årlige leasingydelse udgør t.ke. 385 og den samlede forpligtelse andrager t.kr. 916.

### 18. Kautions- og eventualforpligtelser

Selskabet har forpligtet sig til at indbetale kapital svarende til evt. løbende driftsunderskud i COBIS selskaberne. Der budgetteres med netto driftsoverskud i 2019 for COBIS Ejendom K/S og i 2022 for COBIS A/S.

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.

### 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.