

# DTU Science Park a/s

## Årsrapport 2022

CVR.nr. 27546439

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling 13. april 2023



Dirigent  
Steen Donner

## 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 2022 .....	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 2022 for DTU Science Park a/s.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

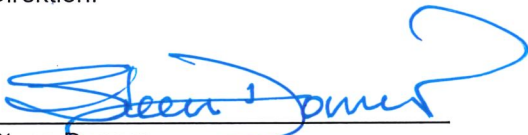
Der er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

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.

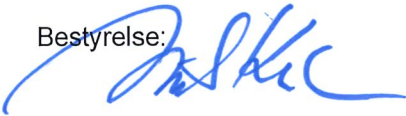
Hørsholm, den 13. april 2023

Direktion:



Steen Donner  
Adm. Direktør

Bestyrelse:



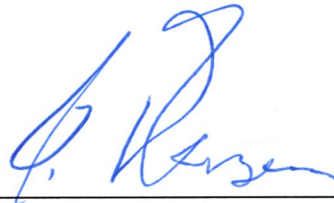
Niels Korsholm  
Formand



Lau Melchiorson



Claus Nielsen



Svend Erik Thomsen



Marianne Thellersen

# 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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 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 revisors 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 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.

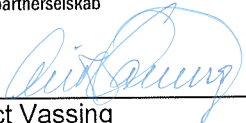
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 13. april 2023

EY

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

  
Ulrik Benedict Vassing  
Statsaut. Revisor  
mne32827

# DTU Science Park a/s

## Selskabsoplysninger

### Selskab

DTU Science Park a/s  
Agern Allé 5a  
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

	2022	2021	2020	2019	2018
	DKK '000	DKK '000	DKK '000	DKK '000	DKK '000
<b>Hovedtal</b>					
Nettoomsætning	187.008	184.296	171.233	178.519	163.367
Resultat af primær drift	88.166	85.907	77.681	76.652	60.862
Resultat af finansielle poster	29.644	-17.765	-195.160	-40.904	-40.680
Resultat før værdireguleringer	117.810	68.143	-117.571	35.720	43.289
Værdireguleringer ejendomme mv.	253.516	57.740	204.449	23.682	92.682
Årets resultat	300.381	98.686	46.630	37.735	112.338
Domicilejendomme	0	74.743	76.234	77.758	78.565
Investeringsejendomme	2.438.236	2.061.322	1.961.913	1.736.311	1.566.740
Øvrige anlægsaktiver	83.202	92.474	74.396	74.624	179.538
Omsætningsaktiver	119.506	36.907	94.096	81.507	41.910
Egenkapital	933.420	633.039	534.354	344.067	326.497
Balancesum	2.640.945	2.265.446	2.206.640	1.970.200	1.866.755
<b>Nøgletal</b>					
Resultat før finansielle poster i forhold til leje bærende aktiver (%)	3,50%	3,85%	3,68%	4,06%	3,35%
Resultat før værdiregulering i forhold til egenkapital primo (%)	18,61%	12,75%	-34,17%	10,94%	21,75%
Egenkapitalens forrentning (%)	38,4%	16,9%	10,6%	11,3%	42,8%
Anlægsformuens finansieringsgrad	0,5	0,6	0,6	0,6	0,6
Egenkapitalandel (%)	35,34%	27,94%	24,22%	17,46%	17,49%
<b>Pengestrømme</b>					
Likviditetsvirkning fra drift	126.788	76.921	-106.051	51.304	23.640
Investering i anlægsaktiver	-48.306	-69.636	-30.734	-52.412	-68.731
Optagelse af/afdrag på gæld	-6.229	-42.862	128.845	61.724	14.751
Øvrige likviditetsændringer	22.083	-20.324	24.677	-19.973	14.334

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.

### Fremgang – øget usikkerhed til trods

2022 blev året, hvor vi – efter et par år med corona nedlukninger og restriktioner af forskellig karakter – endelig kom tilbage til noget, der ligner en almindelig hverdag. På trods af lempelserne har corona krisen medført en betydelig stigning i omfanget af hjemmearbejde. Det kunne forventeligt lede til behov for færre kvadratmeter i den enkelte virksomhed, men det har vi endnu ikke set en effekt af. Det går stadig godt for hovedparten af DTU Science Parks kunder, og på trods af at corona krisen er blevet afløst af stigende usikkerhed, stigende inflation og finansieringsomkostninger, supply-chain udfordringer og en krig i Ukraine, så rapporterer virksomhederne stadig om fremgang men også udfordringer med at få tilstrækkeligt med kvalificeret arbejdskraft.

Det har resulteret i, at vi i DTU Science Park med udgangen af 2022 kan glæde os over en udlejningsprocent på 93,5%, hvilket med vores kundesammensætning er tæt på fuldt udlejet. Forskerparken har nu samlet set flere end 300 kunder.

Vi er i løbende dialog med vores større kunder med henblik på at være på forkant og sammen med dem arbejde på løsninger i relation til deres lejemål, såfremt der skulle opstå et behov. En betydelig andel af DTU Science Parks kunder er laboratoriekunder (biotek og pharma), og specielt disse synes at klare sig godt trods enkelte med udfordringer.

Det ophedede marked for nybyggeri fortsatte godt ind i 2022 med stigende priser til følge. Dette sammenholdt med stigende renter, gjorde det væsentligt mindre attraktivt at igangsætte nybyggerier og på trods af en høj udlejningsprocent og en fortsat fornuftig efterspørgsel og dermed pipeline, har vi i DTU Science Park været tilbageholdende med at igangsætte nybyggerier. Der er en klar forventning om, at entreprenørpriserne vil finde tilbage til et mere rimeligt leje i 2023, hvorefter planlagte nybyggerier vil blive taget op til genovervejelse.

I starten af 2022 skiftede DTU Science Park bankforbindelse og omlagde en stor del af vores låneportefølje til fastforrentede lån. Det har, med de stigende renter hen over året, vist sig at være en klog disposition. Det har betydet, at vi kun i mindre omfang er blevet ramt af de stigende renter.

I foråret 2022 besluttede bestyrelsen at lukke Søhuset Conferencecenter og søge ejendommen lejet ud som kontor. Der var et ønske om at fokusere strategisk på vores kerneformål, at drive forskerpark, med de primære opgaver, der ligger i det. Årets resultat er præget af omkostninger forbundet med nedlukningen. Søhuset er fuldt udlejet fra medio 2023.

2022 var det første år i en ny treårig strategiperiode, hvor vi strategisk har fokus på fire indsats:

- Bæredygtighed
- Styrket community
- Ny forretningsmodel for accelerationsaktiviteter
- Udvidelse af forskerparken med centrale nybyggerier

### 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 2022 har vi skærpet indsatsen yderligere og har, i samarbejde med vores kunder, igangsat en række initiativer, som skal sikre, at Forskerparken som område, kan opnå DGNB guld certificering i 2025. Samspillet med vores kunder omkring disse



## DTU Science Park a/s

bæredygtighedsinitiativer har været særdeles positivt, og langt de fleste har bidraget aktivt til implementering af diverse tiltag. Tiltagene spænder lige fra affaldssortering, samkørselsordning, opsætning af et øget antal elbil-ladestandere, målrettet indsats for mere diversitet i forskerparken, klimafokuserede acceleratorprogrammer, samt sikring af mindre madspild i vores kantiner.

### **Community og netværk**

En central del af DTU Science Parks tilbud til kunderne er vores community- og netværksaktiviteter. I tiden med Coronarestriktioner var det svært at gennemføre disse aktiviteter, men i 2022 har vi genoptaget en række aktiviteter og har udarbejdet en helt ny strategi for, hvordan endnu flere af vores kunder skal blive mere aktive i vores community. Det er fortsat målsætningen at skabe et "deeptech" community som med vores kunder i centrum også omfatter investorer, rådgivere, universitet, mentorer, alumner med videre.

Flere end 1.000 medarbejdere fra Forskerparkens virksomheder deltog løbet af 2022 i vores forskellige community aktiviteter. Vi forventer en betydelig stigning i antallet af deltagere til vores forskellige events og indsatsen for at styrke vores community vil blive intensiveret i 2023.

### **Acceleration**

Accelerationsaktiviteterne har også i 2022 været en central del af det samlede tilbud til teknologitunge startups. Gennem året var i alt ca. 80 startups med i et af vores programmer. Specielt vores climatech accelerationsprogram GreenUp har været en succes. Af de første 15 virksomheder, der startede i programmet i 2021, er seks nu i skaleringsfasen og viser særdeles positive resultater.

I 2022 gennemførte vi Danish Tech Challenge acceleratorprogrammet for niende og næstsidste gang. Forløbet kulminerede med et awardshow med knap 300 deltagere i januar 2023, hvor Industriens Fonds Iværksætterpris blev uddelt til den vindende startup. I 2023 forventer vi at afvikle Danish Tech Challenge for tiende og sidste gang med 20 deltagende startups. Herefter er det ambitionen at finde en ny model for programmet, således at vi kan udnytte de erfaringer, der er opbygget, til fortsat at skabe værdi for deeptech startups i Danmark. Dette arbejde er igangsat.

Den internationale alliance DeepTech Alliance, som startede for tre år siden, har nu 10 partnere fra acceleratore og inkubatore tilknyttet tekniske universiteter i Europa, og det er forventningen, at alliancen i 2023, efter en opbygningsfase, opnår et niveau og har vist sit værd i en sådan grad, at de deltagende acceleratore og inkubatore medfinansierer alliancen og samarbejdet fremadrettet og dermed gøre projektet til et permanent samarbejde.

I 2022 har vi fortsat udbygget og styrket DTU Science Parks mentorkorps. Dette tæller i dag flere end 130 dygtige og erfarne erhvervsfolk, som på pro bono basis yder høj faglig sparring og vejledning til forskerparkens virksomheder. Gennem denne service leveres uvurderlig værdi, som i høj grad bidrager til virksomhedernes vækst og succes.

### **Ny lokalplan – Hørsholm**

Rudersdal kommune godkendte i 2022 en ny lokalplan for forskerparken i Hørsholm. Helt centralt i den nye handlingsplan er en mulighed for en fortætning af byggeriet i den centrale del af forskerparken og dermed en lavere bebyggelsesgrad i de mere perifere områder. Den samlede mulige bebyggelse på 240.000 m<sup>2</sup> er fastholdt i den nye lokalplan. For at undgå for stort fodaftryk i de centrale dele, er det ligeledes blevet muligt at bygge højere end tidligere.

# DTU Science Park a/s

## Økonomisk sammenfatning

### Et tilfredsstillende overskud

Med et overskud før kurs- og værdireguleringer på 117,8 mio. kr., har året resultatmæssigt været tilfredsstillende. Der er tale om en fremgang i forhold til 2021. Denne kan i al væsentlighed tilskrives en kursgevinst ved indfrielse af lån i forbindelse med låneomlægning.

I balancen er værdien af selskabets ejendomme opgjort efter DCF modellen (Discounted cash flow). Ejendommene er opskrevet med i alt 254 mio.kr. Det har ligeledes medført en opskrivning af egenkapitalen på 195 mio. kr., svarende til opskrivningen på ejendomme reguleret for hensættelse til udskudt skat, således at denne nu udgør 933 mio. kr. Soliditeten i selskabet er forbedret med 7,4 procentpoint i forhold til 2021 og er nu 35,3%.

En ændring i afkastkravet på 0,5% vil medføre en ændring i ejendommenes værdi på +/- 194 mio.kr.

Udlejningsprocenten var ved årets udgang 93,5%. Der forventes yderligere fremgang i udlejningen i 2023.

## Likviditet

Ved årets udgang havde selskabet en likvid beholdning på 110 mio. kr. inkl. værdipapirer.

## Risici

I henhold til DTU Science Parks finansielle politik, er 75% af den samlede låneportefølje optaget som fastforrentede lån. Den finansielle risiko vurderes derfor at være relativt begrænset. Den nuværende belåningsgrad og dermed egenkapital, giver også en rimelig tryghed i forhold til en eventuel negativ udvikling i udlejningsprocenten.

Den gennemsnitlige rentebinding er pr. 31. december 2022 22 år. En ændring på 1% point i renten på de variable lån vil betyde en rentestigning på 3 mio.kr. årligt.

For at minimere tomgangsrisikoen arbejdes der struktureret med sammensætningen af lejere indenfor established, scaleup og startup segmenterne.

Det gennemsnitlige opsigelsesvarsel for kunder med en årlig leje over 500 t.kr. (WALT) udgør 2,9 år, hvilket anses for tilfredsstillende.

## Forventet udvikling

En af de store kunder i Forskerparken har indikeret en fraflytning af deres faciliteter i foråret 2024. Dermed bliver lejemålet, der er en laboratoriebygning, frit til genudlejning. Det giver anledning til at gentænke opførelsen af yderligere laboratoriefaciliteter i Hørsholm og eventuelt fremtidssikre mulighederne for udlejning til laboratoriekunder gennem en udvidelse af dette lejemål.

Over de seneste år har DTU Science Park investeret et ikke ubetydeligt beløb i kundetilpasning af eksisterende ejendomme, dette vil fortsætte også i 2023. Endvidere vil der blive investeret i en yderligere digitalisering af ejendomsdriften, hvor det er hensigtsmæssigt.

Der arbejdes fortsat på at etablere grundlaget for at opføre en ny forskerparkbygning i Lyngby. Det forventes at der opnås en lokalplansgodkendelse og byggetilladelse i løbet af første halvår 2023. En igangsættelse af projektet vil imidlertid kræve at markedet for nybyggeri finder tilbage til et mere gunstigt niveau.

Budgettet for 2023 viser et resultat på niveau med 2022.

## Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter årsskiftet indtrådt begivenheden som giver anledning til kommentarer.

## Resultatopgørelse

	Note	2022 i t.kr.	2021 i t.kr.
Nettoomsætning		187.008	184.296
Ejendomsomkostninger	3	-20.965	-23.880
<b>Bruttoresultat</b>		<b>166.044</b>	<b>160.416</b>
Administrationsomkostninger	3	-39.879	-37.382
Andre driftsomkostninger	3	-37.998	-37.127
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>88.166</b>	<b>85.907</b>
Finansielle indtægter	4	63.112	232
Finansielle omkostninger	5	-33.468	-17.996
<b>Resultat før værdireguleringer</b>		<b>117.810</b>	<b>68.143</b>
Værdireguleringer af grunde og bygninger		253.516	57.740
<b>Resultat før skat</b>		<b>371.326</b>	<b>125.883</b>
Skat af årets resultat	6	-70.946	-27.197
<b>Årets resultat</b>		<b>300.381</b>	<b>98.686</b>

## Forslag til resultatdisponering

Bestyrelsen foreslår årets resultat disponeret således:

Udbytte	0	0
Overført til reserve for dagsværdi regulering	195.246	45.038
Overført til næste år	105.134	53.648
	<b>300.381</b>	<b>98.686</b>

## Balance pr. 31. december, aktiver

	Note	2022 i t.kr.	2021 i t.kr.
Domicilejendomme	7	0	74.743
Investeringsejendomme	7	2.438.236	2.061.322
Installationer	7	15.141	17.735
Indretning af lejede lokaler	7	14.720	19.173
Driftsmateriel og inventar	7	6.318	7.608
Igangværende byggeri	7	46.035	46.969
Kunstnerisk udsmykning		989	989
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.521.439</b>	<b>2.228.539</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.521.439</b>	<b>2.228.539</b>
Tilgode hos lejere		0	1.994
Tilgode hos DTU		113	7
Tilgodehavende selskabsskat		0	1.130
Andre tilgodehavender		9.011	17.579
Periodeafgrænsningsposter, aktiv	8	683	1.743
<b>Tilgodehavender</b>		<b>9.807</b>	<b>22.453</b>
<b>Værdipapirer</b>		<b>68.265</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>41.434</b>	<b>14.453</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>119.506</b>	<b>36.907</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.640.945</b>	<b>2.265.446</b>

## Balance pr. 31. december, passiver

	Note	2022 i t.kr.	2021 i t.kr.
Aktiekapital	9	100.000	100.000
Reserve for dagsværdireguleringer		562.725	367.479
Overført resultat		270.694	165.560
<b>Egenkapital</b>		<b>933.420</b>	<b>633.039</b>
Hensat til udskudt skat	10	286.366	220.412
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>286.366</b>	<b>220.412</b>
Gæld til DTU		0	20.761
Prioritetsgæld		1.292.685	1.249.067
Indefrosne feriepengeforpligtelser		0	2.522
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	11	<b>1.292.685</b>	<b>1.272.350</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	30.036	56.522
Gæld til lejere		911	0
Lejedeposita og forudbetalt leje		56.721	51.931
Leverandørgæld		11.747	13.381
Kortfristet gæld til DTU		4.923	145
Selskabsskat		3.839	0
Anden gæld	12	13.819	17.295
Periodeafgrænsningsposter, passiv	13	6.477	371
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>128.473</b>	<b>139.645</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.421.159</b>	<b>1.411.995</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.640.945</b>	<b>2.265.446</b>
Øvrige noter	14-18		

**Egenkapitalopgørelse for 2022**

<b>t.kr.</b>	<b>Aktie-</b>	<b>Reserve</b>	<b>Overført</b>	<b>I alt</b>
	<b>kapital</b>	<b>for dags-</b>	<b>resultat</b>	
		<b>værdire-</b>		
		<b>guleringer*</b>		
Egenkapital pr. 1. januar 2022	100.000	367.479	165.560	633.039
Årets resultat	0	195.246	105.134	300.381
Indfrielse	0	0	0	0
Udloddet udbytte	0	0	0	0
<b>Egenkapital pr. 31. december 2022</b>	<b>100.000</b>	<b>562.725</b>	<b>270.694</b>	<b>933.420</b>

\* Posten indeholder værdiregulering af lejebærende ejendomme korrigeret for skat

## Pengestrømsopgørelse

	2022 i t.kr.	2021 i t.kr.
Resultat før skat	371.326	125.883
Tilbageførte værdireguleringer af investeringsejendomme	-253.516	-57.740
Tilbageførte værdireguleringer af prioritetsgæld og obligationer	78	-225
Af- og nedskrivninger	8.923	11.379
Betalt skat i året	-23	-2.375
<b>Driftsresultat korrigeret for ikke likvide poster</b>	<b>126.788</b>	<b>76.921</b>
Forskydning i:		
Tilgodehavender	11.518	2.419
Hensatte forpligtelser	0	-12.563
Gælde til lejere	911	0
Lejedeposita og forudbetalt leje	4.790	2.655
Leverandørgæld, gæld til DTU, anden gæld og periodeafgrænsningsposter	5.774	-12.835
<b>Pengestrømme fra driften</b>	<b>149.781</b>	<b>56.597</b>
Investering og renovering af ejendomme	-47.564	-69.163
Investering i driftsmateriel og inventar m.v.	-742	-473
<b>Pengestrømme fra investering</b>	<b>-48.306</b>	<b>-69.636</b>
Optagelse af/afdrag på langfristet gæld netto	-6.229	-42.862
<b>Pengestrømme fra finansiering</b>	<b>-6.229</b>	<b>-42.862</b>
<b>Årets nettopengestrøm</b>	<b>95.246</b>	<b>-55.901</b>
Likvide beholdninger pr. 1. januar	14.453	70.353
<b>Likvide beholdninger pr. 31. december</b>	<b>109.699</b>	<b>14.453</b>
<b>Likvide beholdninger består af:</b>		
Værdipapirer og likvide beholdninger	109.699	14.453
	<b>109.699</b>	<b>14.453</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

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18. 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 reovering, tillægges ejendommens kostpris.

#### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse, administration og kontorhold samt afskrivninger på it-udstyr og inventar.



## DTU Science Park a/s

### **Andre driftsomkostninger**

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

### **Finansielle poster**

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

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

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

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

### **Skat**

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

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Domicilejendomme

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

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

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

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

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

#### Investeringsejendomme

Ejendommene tilstræbes at være lejbærende i størst muligt omfang med et heraf følgende forventet positivt driftsafkast. Da ejendomsdriften udgør en væsentlig aktivitet for selskabet, behandles ejendommene regnskabsmæssigt efter reglerne for investeringsejendomme, hvor efter ejendommene og de hertil hørende gældsforpligtelser måles til dagsværdien på balancetidspunktet. Årets værdiregulering indregnes som særskilt post i resultatopgørelsen. Nettoopskrivninger og -nedskrivninger med fradrag af udskudt skat overføres til reserve for dagsværdireguleringer under egenkapitalen.

Som følge af den specialiserede anvendelse og placeringen på et geografisk afgrænset område opgøres dagsværdien for den samlede ejendomsportefølje efter følgende principper:

Værdien af lejbærende grunde og færdigopførte bygninger fastsættes efter DCF modellen på grundlag af ejendommenes forventede driftsafkast og markedsbestemt afkastkrav.

Værdiansættelsen baseres på de forventede fremtidige pengestrømme fra lejeindtægter og driftsomkostninger, herunder forventede lejeindtægter og omkostninger for ledige lejemål. Ved værdiansættelsen tages hensyn til forventede udgifter til renovering, indretning af nye lejemål samt manglende leje i perioden frem til udlejningen forventes at ske.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris. I kostprisen indgår direkte henførbare renter i byggeperioden. Nyopførte ejendomme måles til kostprisen, indtil ejendommen fuldt ud er taget i brug til den formålsbestemte anvendelse. Herefter foretages måling til dagsværdi, jf. ovenfor.

## DTU Science Park a/s

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

### Øvrige materielle anlægsaktiver

Indretning af lejede lokaler, særlige installationer, driftsmateriel og inventar samt kunstnerisk udsmykning måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivning påbegyndes, når aktiverne tages i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

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

Selvstændige aktiver med kostpris under 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 nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

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

# 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 gælds metode 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.

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 nettorealisationseværdi.

## Pengestrømsopgørelsen

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

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

Likvider omfatter likvide beholdninger samt obligationsbeholdning.

## Hoved- og nøgletal

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

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

## Noter

	<u>2022</u> i t.kr.	<u>2021</u> i t.kr.
<b>2. Særlige forhold</b>		
Der henvises til note 18 "Kautions- og eventualforpligtelser"		
<b>3. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger m.v.	40.175	38.258
Pensioner	3.374	3.240
Gagerefusion	-962	-701
Sociale omkostninger, km-godtgørelse m.v.	804	708
	<u>43.391</u>	<u>41.506</u>
Lønomsomkostninger fordeles således:		
Drifts- & forbrugsregnskaber	5.454	5.190
DTU (viderefakturering)	100	140
Byggeprojekter	1.836	1.330
Ejendomsomkostninger	1.421	1.440
Andre driftsomkostninger	9.465	10.230
Administrationsomkostninger	25.115	23.176
	<u>43.391</u>	<u>41.506</u>
Gennemsnitligt antal ansatte	<u>64</u>	<u>65</u>
Vederlag til direktion og bestyrelse	<u>2.833</u>	<u>2.772</u>
Da direktionen udgøres af en person, vises vederlag til direktion og bestyrelse samlet.		
<b>4. Finansielle indtægter</b>		
Renter af obligationer	208	0
Regulering af prioritetsgæld til amortiseret kostpris	0	231
Realiserede kursavancer ved afdrag/indfrielse af prioritetslån	62.709	0
Renteindtægter i øvrigt	195	1
	<u>63.112</u>	<u>232</u>

## Noter

	<u>2022</u> i t.kr.	<u>2021</u> i t.kr.
<b>5. Finansielle omkostninger</b>		
Renter af lån fra DTU	120	753
Renter af prioritetsgæld m.v.	32.719	16.899
Regulering af prioritetsgæld til amortiseret kostpris	115	0
Renter i øvrigt	513	344
Andre finansielle omkostninger	<u>1</u>	<u>2</u>
	<u><b>33.468</b></u>	<u><b>17.996</b></u>
<b>6. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	4.992	1.034
Årets regulering i udskudt skat	<u>65.954</u>	<u>26.163</u>
	<u><b>70.946</b></u>	<u><b>27.197</b></u>

## DTU Science Park a/s

Noter	Domicil- ejendom- me	Investe- ringsej- 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 2022	101.018	1.589.753	144.168	88.136	36.452	46.969		
Tilgang	0	0	0	0	742	47.565		
Afgang (solgte/skrottede aktiver/viderefaktureret)	0	0	0	-592	-10.151	0		
Overførsel til/fra andre poster	-101.018	126.598	-9.461	0	0	-48.499		
<b>Anskaffelsessum pr. 31. december 2022</b>	<b>0</b>	<b>1.716.351</b>	<b>134.707</b>	<b>87.543</b>	<b>27.043</b>	<b>46.035</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-26.275	0	-126.433	-68.963	-28.844	0		
Tilgang	-255	0	-2.184	-4.453	-1.998	0		
Afgang (udgåede aktiver)	0	0	0	592	10.117	0		
Overførsel til/fra andre poster	26.529	0	9.051	0	0	0		
<b>Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2022</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-119.566</b>	<b>-72.823</b>	<b>-20.725</b>	<b>0</b>		
Opskrivninger pr. 1. januar 2022	0	471.569	0	0	0	0		
Tilgang	0	253.516	0	0	0	0		
Afgang	0	0	0	0	0	0		
Overførsel til/fra andre poster	0	-3.199	0	0	0	0		
<b>Opskrivninger pr. 31. december 2022</b>	<b>0</b>	<b>721.885</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022</b>	<b>0</b>	<b>2.438.236</b>	<b>15.140</b>	<b>14.720</b>	<b>6.318</b>	<b>46.035</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar 2022</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>Årets afskrivninger fordeles således:</b>					<b>2022</b>	<b>2021</b>		
<b>Afskrivninger i resultatopgørelsen:</b>					<b>i t.kr.</b>	<b>i t.kr.</b>		
Ejendomsomkostninger					6.831	8.900		
Administrationsomkostninger					980	943		
Andre driftsomkostninger					612	856		
					<b>8.423</b>	<b>10.700</b>		
<b>Afskrivninger i balancen:</b>								
Tilgode hos lejere					466	625		
					<b>466</b>	<b>625</b>		
<b>Årets afskrivninger i alt</b>					<b>8.889</b>	<b>11.324</b>		

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi ved anvendelse af DCF modellen, og omfatter 28 udlejede ejendomme (i alt 117.800 m<sup>2</sup>), og 10 udlejede grundarealer (i alt 74.000 m<sup>2</sup>).

Alle ejendomme på nær en 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.

En enkel ejendom er beliggende i Lyngby hvor den er opført på lejet grund, og denne nedskrives linært til en fastsat scrapværdi.

Den gennemsnitlige forrentning for udlejede ejendomme er opgjort til 5,5% (2021: 5,6%) og den gennemsnitlige forrentning for udlejede grunde er opgjort til 4,5% (2021: 4,75%) . 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 0,25 - 0,50%. Afkastkravet generelt er steget med 0,25% ift. 2021, og den samlede værdiregulering er på +254 mio.kr. i 2022

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 194 mio.kr.



**Noter**

DCF modellen tager udgangspunkt i de faktiske lejeindtægter for 2023 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.

Ejendommen på Venlighedsvej 10 som tidligere har været benyttet til konference center, er indregnet med 23 mio.kr. til istandsættelse og en udlejningsprocent på 50% i 2023. Fra 2024 er ejendommen 100% udlejet som domicil.

Der er på Kogle Allé 2 indregnet 23,5 mio.kr. vedr. laboratorie ombygning til en nuværende lejer og deraf følgende øgede lejeindtægter fra 2024.

Der er indregnet i alt 104,5 mio.kr. til udskiftning af installationer i i alt 17 laboratorieejendomme, en omkostning som må forventes at skulle afholdes for at opretholde lejeniveauet i bygningerne.

**8. Periodeafgrænsningsposter, aktiv**

Øvrige forudbetalte omkostninger

	<u>2022</u> i t.kr.	<u>2021</u> i t.kr.
	683	1.743
	<u>683</u>	<u>1.743</u>

**Noter**

	<u>2022</u> i t.kr.	<u>2021</u> i t.kr.
<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>	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
<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	30.036	51.481
Kortfristet del af gæld til DTU	0	5.041
<b>Kortfristet del af gældsforpligtelser</b>	<u>30.036</u>	<u>56.522</u>
<b>Langfristet del af gældsforpligtelser</b>	<u>1.292.685</u>	<u>1.272.350</u>
	<u>1.322.721</u>	<u>1.328.872</u>
Efter mere end 5 år forfalder:		
Prioritetsgæld m.v.	<u>1.187.683</u>	<u>1.043.682</u>
<b>12. Anden gæld</b>		
Øvrige skyldige omkostninger	<u>13.819</u>	<u>17.295</u>
	<u>13.819</u>	<u>17.295</u>
<b>13. Periodeafgrænsningsposter, passiv</b>		
Modtaget forudbetaling	<u>6.477</u>	<u>371</u>
	<u>6.477</u>	<u>371</u>
<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. 2.359.053.		
<b>15. Kontraktlige forpligtelser</b>		
Selskabet har påtaget sig kontraktlige forpligtelser vedrørende igangværende byggerier og rådgivning i forbindelse hermed for 1,5 mio.kr.		

## Noter

### 16. Leasingforpligtelser

Der er indgået leasingforpligtelse vedrørende biler. Den årlige leasingydelse udgør t.kr. 133 og den samlede forpligtelse andrager t.kr. 393.

### 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.