DTU Science Park a/s

Årsrapport 2024

CVR.nr. 27546439
Agern Allé 5a
2970 Hørsholm

Penneo dokumentnøgle: E3179-R0EW8-8BRMU-LVHJ3-C2IUY-CW0AP

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling 18. marts 2025

_____

Dirigent
Steen Donner

DTU Science Park a/s

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning 3

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 4

Selskabsoplysninger 6

Ledelsesberetning 7

Hoved- og nøgletal 7

Årsberetning 8

Resultatopgørelse 12

Balance pr. 31. december, aktiver 13

Balance pr. 31. december, passiver 14

Egenkapitalopgørelse for 2024 15

Pengestrømsopgørelse 16

Noter 17

Penneo dokumentnøgle: E3179-R0EW8-8BRMU-LVHJ3-C2IUY-CW0AP

DTU Science Park a/s

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 18. marts 2025

Direktion:

Steen Donner
Adm. Direktør

Bestyrelse:

Niels Korsholm
Formand

Claus Nielsen

Dorit Brink Clausen

Lau Melchiorsen

Marianne Thellersen

Penneo dokumentnøgle: E3179-R0EW8-8BRMU-LVHJ3-C2IUY-CW0AP

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 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 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 revisorers 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:

Penneo dokumentnøgle: E3179-R0EW8-8BRMU-LVHJ3-C2IUY-CW0AP

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 18. marts 2025

EY
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Rasmus F. Andersen
Statsaut. revisor
mne44147

Penneo dokumentnøgle: E3179-R0EW8-8BRMU-LVHJ3-C2IUY-CW0AP

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
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Bestyrelse
Niels Korsholm, bestyrelsesformand
Claus Nielsen
Dorit Brink Clausen
Lau Melchiorsen
Marianne Thellersen

Direktion
CEO Steen Donner

Revision
EY
Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 36
2000 Frederiksberg

Penneo dokumentnøgle: E3179-R0EW8-8BRMU-LVHJ3-C2IUY-CW0AP

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2024 DKK '000	2023 DKK '000	2022 DKK '000	2021 DKK '000	2020 DKK '000
Hovedtal					
Nettoomsætning	215.041	208.634	187.008	184.296	171.233
Resultat af primær drift	104.890	113.402	88.166	85.907	77.681
Resultat af finansielle poster	-41.229	-38.047	29.644	-17.765	-195.160
Resultat før værdireguleringer	63.661	75.355	117.810	68.143	-117.571
Værdireguleringer ejendomme mv.	26.400	-185.748	253.516	57.740	204.449
Årets resultat	67.956	-87.249	300.381	98.686	46.630
Domicilejendomme	0	0	0	74.743	76.234
Investeringsejendomme	2.369.203	2.310.134	2.453.377	2.079.057	1.976.145
Øvrige anlægsaktiver	82.543	72.266	68.061	74.739	60.164
Omsætningsaktiver	121.197	134.318	119.506	36.907	94.096
Egenkapital	914.127	846.171	933.420	633.039	534.354
Balancesum	2.572.941	2.516.718	2.640.945	2.265.446	2.206.640
Nøgletal					
Resultat før finansielle poster i forhold til lejebærende aktiver (%)	4,28%	4,76%	3,50%	3,85%	3,68%
Resultat før værdiregulering i forhold til egenkapital primo (%)	6,96%	8,07%	18,61%	12,75%	-34,17%
Egenkapitalens forrentning (%)	7,7%	-9,8%	38,4%	16,9%	10,6%
Anlægsformuens finansieringsgrad	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6
Egenkapitalandel (%)	35,53%	33,62%	35,34%	27,94%	24,22%
Pengestrømme					
Likviditetsvirkning fra drift	58.536	79.616	126.788	76.921	-106.051
Investering i anlægsaktiver	-50.752	-54.693	-48.306	-69.636	-30.734
Optagelse af/afdrag på gæld	-29.633	-28.937	-6.229	-42.862	128.845
Øvrige likviditetsændringer	-18.429	15.990	22.993	-20.324	24.677

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

Penneo dokumentnøgle: E3179-R0EW8-8BRMU-LVHJ3-C2IUY-CW0AP

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.

Tæt på fuldt udlejet
Da vi gik ind i 2024, var der udsigt til et år præget af stor usikkerhed og en høj grad af kompleksitet i såvel beslutninger som forståelse af markedet og kunderne. Starten af året var præget at bekymring i relation til opstartsvirksomhedernes evne til fortsat at rejse penge. Samtidig klarede flere af de større kunder sig godt, men kunne den gode retning fastholdes i en verden præget af store geopolitiske spændinger, krige og inflations- og renteusikkerhed med videre? Ved årets udgang må vi konstatere, at 2024 har været et godt år for de fleste af vores kunder og dermed også for os.

Udlejningsprocenten i DTU Science Park er fortsat høj og lå ved årets udgang på 94% hvilket, med fordelingen mellem store, mellemstore og små virksomheder, må betegnes som tæt på fuldt udlejet. Fra årets begyndelse var der en vis usikkerhed omkring udlejning af et større lejemål, men det lykkedes at få dette lejet ud efter en meget beskeden tomgangsperiode og med udlejningen af dette fulgte også udlejning af et par andre centrale lejemål. Dermed har vi gennem hele året haft en høj udlejningsprocent.

Der er stadig stor efterspørgsel efter laboratorie lejemål, og derfor var det også et tilbageslag for os, at den ankerlejer, vi havde dialog med i relation til den nye laboratoriebygning, vi planlægger, desværre måtte hoppe fra. Det har forsinket projektet med et lille år, men det er lykkedes at finde en ny ankerlejer som ønsker at leje ca. 6.000 m², ud af de ca. 12.000 m², som vi bygger. Dermed er opstart af byggeriet planlagt til 2. kvartal 2025. Der er fortsat stor interesse for de resterende arealer i laboratoriebygningen, og det er forventningen at have en ganske betydelig andel af ejendommen lejet ud ved ibrugtagning.

Efter corona var der stor usikkerhed om hvorvidt virksomhederne vil indskrænke deres lejemål som konsekvens af øget hjemmearbejde, men her et par år efter må vi konstatere, at flere og flere virksomheder sætter grænser for hjemmearbejdet og dermed ser behov for at fastholde – og i flere tilfælde udvide – deres lejemål. En betydelig del af væksten i udlejning kommer fra eksisterende kunder, og dermed er antallet af kunder i forskerparken ikke steget de seneste år trods den høje udlejningsprocent.

Digitalisering
I 2024 har vi udarbejdet en ny strategi for DTU Science Park. En helt central del af strategien er betydelige investeringer i en styrket digitalisering af driften af forskerparken.
Erhvervsudlejningsbranchen har traditionelt været relativt konservativ og tilbageholdende i brugen af digitale løsninger sammenlignet med andre sektorer. Dette skyldes flere faktorer, som fx branchens afhængighed af fysiske aktiver, lange investeringshorisonter og ofte komplekse beslutningsstrukturer. Men der har været en stigende bevægelse mod digitalisering, især inden for de seneste år, drevet af nye teknologier og krav fra markedet.

Denne bevægelse har så småt været i gang i DTU Science Park, men i 2024 er det besluttet at sætte endnu mere fart i udviklingen. Det gør vi med henblik på både at øge kundetilfredsheden og effektiviteten samt understøtte den grønne omstilling. Vi tror således på, at vi kan understøtte vores kunder bedre og mere effektivt ved en øget brug af digitale løsninger.

En digital transformation er en lang og ressourcekrævende men nødvendig proces. Som en central del af at øget brugen af digitale værktøjer, arbejdes der også målrettet med IT-sikkerheden, og vi har sat ambitiøse mål for det sikkerhedsniveau, vi ønsker at opnå.
I 2024 har DTU Science Park også investeret i en større opgradering af forskerparkens IT infrastruktur og dermed sikret, at denne er hurtigere, mere stabil og har en høj grad af sikkerhed.

Penneo dokumentnøgle: E3179-R0EW8-8BRMU-LVHJ3-C2IUY-CW0AP

Bæredygtighed
2024 var det varmeste år nogensinde på kloden, og det kalder i den grad på ambitiøse planer for grøn omstilling og bæredygtige initiativer. Vi har arbejdet målrettet med at mindske vores "footprint" i nogle år nu, og vi har stadig ambitionen om at blive det første erhvervsområde i Danmark til at modtage en DGNB Guld områdecertificering, hvilket er en central del af vores strategi. Arbejdet med at opnå denne certificering, som blev igangsat allerede i 2022, kører efter planen og det er ambitionen at modtage midtvejscertificeringen i 2025, efter at vi modtog plancertificeringen i begyndelsen af 2024.

Samtidig har vi i 2024 forberedt den første ESG-rapportering, som forventes offentliggjort i løbet af foråret 2025. Det er endnu ikke et krav for virksomheder i DTU Science Parks størrelse at ESG rapportere, men vi har alligevel fundet det relevant at gøre det – set i lyset af det arbejde vi gør i relation til opnåelse af vores DGNB-certificering.

Bæredygtighed fylder mere og mere hos vores større kunder, og vores evne til at imødekomme deres krav bliver vigtigere og vigtigere. Vi ønsker at være på forkant med denne udvikling og være bedre rustet, når de mindre- og mellemstore virksomheder også begynder at stille krav til data til ESG-rapportering.

Startup Services
Vi har i 2024 haft et rekordantal startups igennem vores programmer. Samlet set klarer de startups, der har været igennem vores forskellige programmer, sig relativt godt, og de opnår fortsat finansiering på et fornuftigt niveau, om end det ikke er blevet nemmere de seneste år.

Vores startup services har i 2024 koncentreret sig om afviklingen af tre accelerationsprogrammer; Danish Tech Challenge, GreenUp og Medtech Growth. Disse programmer er primært finansieret af Industriens Fond og DTU Science Park.

Danish Tech Challenge har for første gang været afviklet uden ekstern finansiering, men med et sponsorat fra Jyske Bank har det været muligt at fortsætte programmet som en konkurrence, og vinderen får en pris på 500.000 kr., som altså er sponseret af Jyske Bank.

Vores GreenUp accelerator kører fortsat og har stor succes. Der er løbende sket tilpasninger i programmet, og det er, på baggrund af de erfaringer vi har gjort os, blevet udviklet og styrket. Der har indtil nu været ca. 40 startups igennem programmet, udvalgt blandt flere hundrede, og en betydelig andel af disse klarer sig rigtig godt. Der er rejst mere end 200 mio. kr. i risikovillig kapital fra private investorer, og der er skabt mere end 300 nye jobs. Det er planen, at programmet, med bevilling fra Industriens Fond, kan fortsætte yderligere et par år.

Vores nyeste program – Medtech Growth – startede i sommeren 2024 med 15 spændende medtech virksomheder. Disse vil gennemgå det intensive Medtech Growth forløb frem til sommeren 2025, hvorefter et nyt hold forventes at starte. Der er i første omgang opnået finansiering til fire forløb.

I efteråret 2024 afviklede vi et pilot accelerations program for startups med dual-use teknologier. På baggrund af erfaringerne fra dette pilotprojekt er det ambitionen at igangsætte et større dual-use accelerator projekt i 2025.

For fem år siden startede DTU Science Park initiativet DeepTech Alliance. I dag er der 14 partnere i DeepTech Alliance – alle acceleratorer eller inkubatorer tilknyttet tekniske universiteter rundt om i Europa.

Siden 1. januar 2024 har Deeptech Alliance været en selvstændig medlemsorganisation, og der har i 2024 været afholdt en række arrangementer, som har tiltrukket mange startups, etablerede virksomheder og investorer. Det forventes, at der i løbet af 2025 vil ses en stigning i såvel antallet af alliancemedlemmer, antallet af virksomhedssponsorer og i antallet af gennemførte programmer.

Penneo dokumentnøgle: E3179-R0EW8-8BRMU-LVHJ3-C2IUY-CW0AP

Community
Arbejdet med at styrke vores community og bibringe vores kunder ekstra værdi gennem adgang til netværk og ressourcer fortsatte i 2024. Netværkene er udvidet med flere partnere, vi har styrket dialogen med udvalgte institutter på DTU, og vi ønsker at bistå vores kunder i forbindelse med kapitalrejsning.

For at sikre, at forskerparkens virksomheder gør så meget brug af vores services som overhovedet muligt, har vi etableret en community manager funktion, hvis opgave er at være i løbende dialog med vores kunder omkring deres udfordringer, og hvordan vi eventuelt kan bidrage til udvikling af deres forretning. Denne funktion har indtil nu vist sig at være en succes.

Økonomisk sammenfatning
Et tilfredsstillende overskud
Med et overskud før kurs- og værdireguleringer på 63,7 mio. kr., har året resultatmæssigt været tilfredsstillende, om end der er tale om en tilbagegang i forhold til sidste år. Sidste års resultat indeholdt dog en ekstraordinær indtægt fra tilbagebetaling af for meget indbetalt ejendomsskat, og fraregnes dette beløb er overskuddet på niveau med 2023.

Realiseret udvikling i forhold til forventet udvikling 2024
For regnskabsåret 2024 forventede vi et resultat før værdi- og kursreguleringer og skat på 55 mio. kr., hvilket var lavere end 2023. Forskellen mellem forventet og realiseret resultat for 2024 kan bl.a. henføres til færre rente-, ejendoms- og administrationsomkostninger end forventet.
Som nævnt har vi gennem året haft en udlejningsprocent på 94%, hvilket vi betragter som tilfredsstillende og med det store antal kunder og den løbende udskiftning i disse, er det at betragte som fuldt udlejet.

Omsætningen er i 2024 215 mio. kr., hvilket er en mindre stigning både i forhold til 2023 og i forhold til forventningen for 2024 på 208 mio. kr. Stigningen kan primært kan henføres til indeksregulering af lejeindtægterne.

Værdiregulering af ejendomme
I balancen er værdien af selskabets ejendomme opgjort efter DCF modellen (Discounted cash flow). På baggrund af et uændret markedsafkast på ejendomme i området er ejendommene opskrevet med i alt 26,4 mio. kr. Det har ligeledes medført en opskrivning af egenkapitalen på 20,6 mio. kr., svarende til opskrivningen på ejendommene reguleret for hensættelse til udskudt skat, således at egenkapitalen nu udgør 914 mio. kr. Soliditeten i selskabet er forbedret med 1,9 procentpoint i forhold til 2023 og er nu 35,5%.

En ændring i afkastkravet på 0,5% vil medføre en ændring i ejendommenes værdi på +/- 166 mio. kr.

Likviditet
Ved årets udgang havde selskabet en likvid beholdning på 81,4 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 2024 22 år. En ændring på 1% point i renten på de variable lån vil betyde en rentestigning på 2,4 mio. kr. årligt.

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

Penneo dokumentnøgle: E3179-R0EW8-8BRMU-LVHJ3-C2IUY-CW0AP

Det gennemsnitlige opsigelsesvarsel for kunder med en årlig leje over 500 t.kr. (WALT) udgør 3,47 år, hvilket anses for tilfredsstillende og i overensstemmelse med vores målsætning.

Vi har de seneste år arbejdet målrettet på udviklingen af henholdsvis en laboratoriebygning i Hørsholm og en ny forskerpark i Lyngby. Udviklingsomkostningerne i forbindelse med disse to projekter er aktiveret i vores regnskab. Projekterne kører godt og efter planen, men skulle det, af den ene eller den anden årsag vise sig, at de ikke kan realiseres, vil det betyde, at de aktiverede omkostninger må udgiftsføres med et større tab til følge.

Forventet udvikling til 2025
2025 er det første år i vores nye tre-årige strategiperiode. Der er sat en række ambitiøse mål for året, og fokus vil være på digitalisering, IT-sikkerhed, nybyggerier samt udvikling af vores community- og startup indsatser.

Det betyder, at vi i 2025 forventer, at skulle investere i både nye bygninger, renoveringer, mindre projekter og ikke mindst i digitalisering. Dermed forventes der i 2025 et resultat før værdi- og kursreguleringer på 50,3 mio.kr., hvilket er et fald i forhold til 2024. Omsætningen forventes i 2025 at udgøre 217 mio.kr. hvilket er på niveau med 2024.

Kundeporteføljen og vores pipeline ser fornuftig ud, og vi har p.t. ingen forventninger om større fraflytninger.

Efterfølgende begivenheder
Der er ikke efter årsskiftet indtrådt begivenheder, som giver anledning til kommentarer.

Penneo dokumentnøgle: E3179-R0EW8-8BRMU-LVHJ3-C2IUY-CW0AP

Resultatopgørelse

	Note	2024 i t.kr.	2023 i t.kr.
Nettoomsætning	2	215.041	208.634
Ejendomsomkostninger	3	-22.517	-21.996
Bruttoresultat		**192.524**	**186.638**
Administrationsomkostninger	3	-47.854	-42.107
Andre driftsomkostninger	3	-39.780	-31.129
Resultat af primær drift		**104.890**	**113.402**
Finansielle indtægter	4	4.058	6.932
Finansielle omkostninger	5	-45.287	-44.979
Resultat før værdireguleringer		**63.661**	**75.355**
Værdireguleringer af grunde og bygninger		26.400	-185.748
Resultat før skat		**90.061**	**-110.393**
Skat af årets resultat	6	-22.105	23.144
Årets resultat		**67.956**	**-87.249**

Forslag til resultatdisponering

Bestyrelsen foreslår årets resultat disponeret således:

Udbytte	0	0
Overført til næste år	67.956	-87.249
	67.956	**-87.249**

Penneo dokumentnøgle: E3179-R0EW8-8BRMU-LVHJ3-C2IUY-CW0AP

Balance pr. 31. december, aktiver

	Note	2024 i t.kr.	2023 i t.kr.
Investeringsejendomme	7	2.369.203	2.310.134
Indretning af lejede lokaler	7	7.021	10.770
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	5.733	6.283
Materielle anlægsaktiver under opførelse	7	69.788	55.213
Materielle anlægsaktiver		**2.451.745**	**2.382.400**
Anlægsaktiver		**2.451.745**	**2.382.400**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.406	2
Andre tilgodehavender		34.058	12.056
Periodeafgrænsningsposter	8	1.337	585
Tilgodehavender		**39.800**	**12.643**
Andre værdipapirer og kapitalandele	9	**59.778**	**65.900**
Likvide beholdninger		**21.619**	**55.775**
Omsætningsaktiver		**121.197**	**134.318**
Aktiver		**2.572.941**	**2.516.718**

Penneo dokumentnøgle: E3179-R0EW8-8BRMU-LVHJ3-C2IUY-CW0AP

Balance pr. 31. december, passiver

	Note	2024 i t.kr.	2023 i t.kr.
Aktiekapital	10	100.000	100.000
Overført resultat		814.127	746.171
Egenkapital		**914.127**	**846.171**
Hensat til udskudt skat	11	270.708	254.941
Hensatte forpligtelser		**270.708**	**254.941**
Prioritetsgæld		1.234.273	1.265.185
Langfristede gældsforpligtelser	12	**1.234.273**	**1.265.185**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	12	31.516	29.316
Gæld til lejere		2.652	3.909
Lejedeposita		70.960	67.173
Leverandørgæld		26.988	16.367
Kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder		150	5.357
Selskabsskat		137	7.651
Anden gæld		9.487	15.230
Periodeafgrænsningsposter	13	11.943	5.416
Kortfristede gældsforpligtelser		**153.833**	**150.420**
Gældsforpligtelser		**1.388.107**	**1.415.605**
Passiver		**2.572.941**	**2.516.718**
Øvrige noter	14-19		

Penneo dokumentnøgle: E3179-R0EW8-8BRMU-LVHJ3-C2IUY-CW0AP

Egenkapitalopgørelse for 2024

t.kr.	Aktie-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2024	100.000	746.171	846.171
Årets resultat	0	67.956	67.956
Indfrielse	0	0	0
Udloddet udbytte	0	0	0
Egenkapital pr. 31. december 2024	**100.000**	**814.127**	**914.127**

Penneo dokumentnøgle: E3179-R0EW8-8BRMU-LVHJ3-C2IUY-CW0AP

Pengestrømsopgørelse

	2024 i t.kr.	2023 i t.kr.
Resultat før skat	90.061	-110.393
Tilbageførte værdireguleringer af investeringsejendomme	-26.400	185.748
Tilbageførte værdireguleringer af prioritetsgæld og obligationer	922	717
Af- og nedskrivninger	7.806	7.983
Betalt skat i året	-13.853	-4.439
Driftsresultat korrigeret for ikke likvide poster	**58.536**	**79.616**
Forskydning i:		
Tilgodehavender	-27.157	-2.836
Gælde til lejere	-1.257	2.998
Lejedeposita og forudbetalt leje	3.787	10.452
Leverandørgæld, gæld til DTU, anden gæld og periodeafgrænsningsposter	6.198	5.376
Pengestrømme fra driften	**40.107**	**95.606**
Investering og renovering af ejendomme	-49.723	-54.034
Investering i driftsmateriel og inventar m.v.	-1.029	-657
Pengestrømme fra investering	**-50.752**	**-54.693**
Optagelse af/afdrag på langfristet gæld netto	-29.633	-28.937
Pengestrømme fra finansiering	**-29.633**	**-28.937**
Årets nettopengestrøm	**-40.278**	**11.976**
Likvide beholdninger pr. 1. januar	121.675	109.699
Likvide beholdninger pr. 31. december	**81.397**	**121.675**
Likvide beholdninger består af:		
Værdipapirer og likvide beholdninger	81.397	121.675
	81.397	**121.675**

Penneo dokumentnøgle: E3179-R0EW8-8BRMU-LVHJ3-C2IUY-CW0AP

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 har karakter af renovering, tillægges ejendommenes kostpris.

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

Andre driftsomkostninger
Andre driftsomkostninger omfatter afholdte projektomkostninger, der ikke opfylder kriterierne

Penneo dokumentnøgle: E3179-R0EW8-8BRMU-LVHJ3-C2IUY-CW0AP

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 aconto skat.

Penneo dokumentnøgle: E3179-R0EW8-8BRMU-LVHJ3-C2IUY-CW0AP

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme
Ejendommene tilstræbes at være lejebærende 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 balancetidspunktet. Årets værdiregulering indregnes som særskilt post i resultatopgørelsen.

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

Værdien af lejebærende 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.

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 33 t.kr. udgiftsføres ved anskaffelsen. I enkelte tilfælde, hvor levetiden er længere end 3-5 år, afskrives over den forventede levetid.

Penneo dokumentnøgle: E3179-R0EW8-8BRMU-LVHJ3-C2IUY-CW0AP

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
Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af leasingkontrakter valgt IAS 17.
Alle leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter m.v.

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

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

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.

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.

Penneo dokumentnøgle: E3179-R0EW8-8BRMU-LVHJ3-C2IUY-CW0AP

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.

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 lånoptagelse 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.

Dagsværdi
Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen.

Alle aktiver og forpligtelser som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdi oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

- Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.
- Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.
- Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Penneo dokumentnøgle: E3179-R0EW8-8BRMU-LVHJ3-C2IUY-CW0AP

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 lejebærende aktiver	=	Resultat af primær drift x 100 / Lejebærende aktiver
Resultat før værdiregulering i forhold til egenkapital primo	=	Resultat før værdiregulering x 100 / Egenkapital primo
Egenkapitalens forrentning	=	Årets resultat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital
Anlægsformuens finansieringsgrad	=	Langfristet gæld / Anlægsaktiver
Egenkapitalandel	=	Egenkapital x 100 / Balancesum

Penneo dokumentnøgle: E3179-R0EW8-8BRMU-LVHJ3-C2IUY-CW0AP

Noter

	2024 i t.kr.	2023 i t.kr.
2. Nettoomsætning		
Lejeindtægt fra investeringsejendomme	189.944	181.796
Serviceindtægter	13.327	15.431
Øvrige indtægter	11.770	11.407
	215.041	**208.634**
3. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger m.v.	45.647	41.412
Pensioner	4.030	3.529
Gagerefusion	-919	-1.295
Sociale omkostninger, km-godtgørelse m.v.	1.009	738
	49.767	**44.384**
Lønomkostninger fordeles således:		
Ejendomsomkostninger	1.349	1.421
Administrationsomkostninger	30.871	28.044
Andre driftsomkostninger	9.884	9.465
Aktiveret løn, byggeprojekter & lejernes drifts- og forbrugsregnskaber	7.663	5.454
	49.767	**44.384**
Gennemsnitligt antal ansatte	**70**	**65**
Vederlag til direktion og bestyrelse	**2.980**	**2.906**

Da direktionen udgøres af en person, oplyses direktionens og bestyrelsens vederlag samlet i henhold til årsregnskabsloven §98 B, stk. 3.

4. Finansielle indtægter		
Renter af obligationer	2.282	2.197
Renteindtægter i øvrigt	1.776	4.735
	4.058	**6.932**

Penneo dokumentnøgle: E3179-R0EW8-8BRMU-LVHJ3-C2IUY-CW0AP

Noter

	2024 i t.kr.	2023 i t.kr.
5. Finansielle omkostninger		
Renter af prioritetsgæld m.v.	44.231	44.161
Regulering af prioritetsgæld til amortiseret kostpris	814	814
Renter i øvrigt	239	0
Andre finansielle omkostninger	3	4
	45.287	**44.979**
6. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	6.339	8.280
Årets regulering i udskudt skat	15.766	-31.424
	22.105	**-23.144**

Penneo dokumentnøgle: E3179-R0EW8-8BRMU-LVHJ3-C2IUY-CW0AP

Noter

t.kr.	Investeringsejendomme	Indretning af lejede lokaler	Andre anlæg, driftsmateriel & inventar	Materielle anlægsaktiver under opførsel
7. Materielle anlægsaktiver				
Anskaffelsessum pr. 1. januar 2024	1.894.189	88.036	28.647	55.213
Tilgang	408	132	1.192	49.183
Afgang (solgte/skrottede aktiver/viderefaktureret)	0	0	-236	0
Overførsel til/fra andre poster	34.473	135	0	-34.608
Anskaffelsessum pr. 31. december 2024	**1.929.070**	**88.303**	**29.603**	**69.788**
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-120.772	-77.266	-22.364	0
Tilgang	-2.212	-4.016	-1.670	0
Afgang (udgåede aktiver)	0	0	165	0
Overførsel til/fra andre poster	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2024	**-122.984**	**-81.282**	**-23.870**	**0**
Opskrivninger pr. 1. januar 2024	536.716	0	0	0
Tilgang	26.400	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Overførsel til/fra andre poster	0	0	0	0
Opskrivninger pr. 31. december 2024	**563.116**	**0**	**0**	**0**
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2024	**2.369.203**	**7.021**	**5.733**	**69.788**
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar 2024	2.310.133	10.770	6.283	55.213

Årets afskrivninger fordeles således:	**2024 i t.kr.**	**2023 i t.kr.**
Afskrivninger i resultatopgørelsen:		
Ejendomsomkostninger	5.795	6.220
Administrationsomkostninger	1.028	1.042
Andre driftsomkostninger	366	363
	7.189	**7.625**
Afskrivninger i balancen:		
Lejernes drifts- & forbrugsregnskaber	710	358
	710	**358**
Årets afskrivninger i alt	**7.899**	**7.983**

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi efter dagsværdihierarkiets niveau 3.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi efter anvendelse af DCF modellen, og omfatter 27 udlejede ejendomme (i alt 119.400 m²), og 10 udlejede grundarealer (i alt 74.000 m²).

Alle ejendomme pånær 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 enkelt 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 6,1% (2023: 6,1%) og den gennemsnitlige forrentning for udlejede grunde er opgjort til 5,13% (2023: 5,13%) . 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 det samme som i 2023, og den samlede værdiregulering er på +26,4 mio.kr. i 2024.

Penneo dokumentnøgle: E3179-R0EW8-8BRMU-LVHJ3-C2IUY-CW0AP

Noter

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 166 mio.kr.

DCF modellen tager udgangspunkt i de faktiske lejeindtægter for 2024 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.

Der er på Venlighedsvej 4 indregnet 15 mio.kr. vedr. generel lejemålsmodning.
På Kogle Alle 1 og Bøge Alle 3 er der indregnet henholdsvis 15 mio. kr. og 12 mio.kr. til istandsættelse / ombygning inden genudlejning efter nuværende lejer.
Der er indregnet i alt 79,6 mio.kr. til udskiftning af installationer i i alt 18 laboratorieejendomme, en omkostning som må forventes at skulle afholdes for at opretholde lejeniveauet i bygningerne.

	2024 i t.kr.	2023 i t.kr.
8. Periodeafgrænsningsposter, aktiv		
Øvrige forudbetalte omkostninger	1.337	585
	1.337	**683**
9. Værdipapirer		
Obligationer	59.778	65.900
	59.778	**65.900**

Værdipapirer og investeringsbeviser optages til dagsværdi på baggrund af børskurs pr. 31/12-2024 (dagsværdihierarki niveau 1), og regulering foretages over resultatopgørelsen. Årets værdiændring, som er indregnet i resultatopgørelsen, udgør 108 t.kr.

Penneo dokumentnøgle: E3179-R0EW8-8BRMU-LVHJ3-C2IUY-CW0AP

Noter

	2024 i t.kr.	2023 i t.kr.
10. Aktiekapital		
Aktiekapitalen har været uændret siden stiftelsen.		
Aktiekapitalen består af 1.000 aktier á kr. 100.000		
Aktierne er ikke opdelt i klasser.		
Aktiekapital pr. 31. december	**100.000**	**100.000**

11. Hensat til udskudt skat

Udskudt skat påhviler primært materielle anlægsaktiver.

	2024 i t.kr.	2023 i t.kr.
Udskudt skat 1. januar	254.941	286.365
Årets regulering i udskudt skat	15.767	-31.424
Udskudt skat 31. december	**270.708**	**254.941**
Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	271.424	255.469
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	-133	-116
Langfristede gældsforpligtelser	-583	-412
Udskudt skat 31. december	**270.708**	**254.941**

12. Langfristede gældsforpligtelser

Kortfristet del af prioritetsgæld	31.516	29.316
Kortfristet del af gældsforpligtelser	**31.516**	**29.316**
Langfristet del af gældsforpligtelser	1.234.273	1.265.185
	1.265.789	**1.294.501**
Efter mere end 5 år forfalder:		
Prioritetsgæld m.v.	1.120.038	1.157.843

13. Periodeafgrænsningsposter, passiv

Modtaget forudbetaling	11.943	5.416
	11.943	**5.416**

14. 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. 2.277.544.

Penneo dokumentnøgle: E3179-R0EW8-8BRMU-LVHJ3-C2IUY-CW0AP

Noter

15. Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har påtaget sig kontraktlige forpligtelser vedrørende igangværende byggerier og rådgivning i forbindelse hermed for 22.809 t.kr.

Selskabet har påtaget sig kontraktlige forpligtelser vedrørende teknisk drift af bygninger for 23.296 t.kr. Forpligtelsen løber indtil 31. januar 2028, svarende til en årlig udgift på 5.705 t.kr.

16. Leje og leasingforpligtelser

Selskabet har en huslejeforpligtelse på i alt 9.840 t.kr. svarende til en 12 måneders opsigelsesperiode, samt en grundlejeforpligtelse på i alt 144 t.kr. svarende til en 6 måneders opsigelsesperiode. Begge lejeforpligtelser er overfor tilknyttede virksomheder.
Lejen reguleres årligt pr. 1. januar efter nettoprisindekset for december, jf. Danmarks Statistik.

Der er indgået leasingforpligtelse vedrørende biler og telefoner. Den årlige leasingydelse udgør 539 t.kr. og den samlede forpligtelse andrager 1.053 t.kr.

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. 31/12-2024 er forpligtelsen 5,08 mio.kr. Forpligtelsen nedskrives årligt.
Lejer har opsagt lejemålet til fraflytning november 2025, og den forventede investering der skal overtages på det tidspunkt udgør 4,31 mio.kr.

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.

19. Transaktioner med nærtstående parter

Selskabet oplyser kun om transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på normale markedsvilkår jf. §98 c stk. 7.
Alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.

Penneo dokumentnøgle: E3179-R0EW8-8BRMU-LVHJ3-C2IUY-CW0AP

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

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

Lau Melchiorsen
Underskriver
På vegne af: DTU Science Park a/s
Serienummer: 337ccb49-c6db-43df-9476-80e1e817d131
IP: 87.52.xxx.xxx
2025-03-19 11:12:06 UTC

Steen Michael Donner
Underskriver
På vegne af: DTU Science Park A/S
Serienummer: c7f90fd7-acfa-4ff5-874e-0fca52589c3e
IP: 77.72.xxx.xxx
2025-03-19 11:45:55 UTC

Niels Jørgen Korsholm
Underskriver
På vegne af: DTU Science Park a/s
Serienummer: 81bdab32-67ad-4357-9823-f680d6c67af3
IP: 172.225.xxx.xxx
2025-03-19 11:46:54 UTC

Dorit Brink Clausen
Underskriver
På vegne af: DTU Science Park a/s
Serienummer: 79f41ea8-74f3-4fe0-a3ca-c147d9dd1728
IP: 2.111.xxx.xxx
2025-03-19 13:12:13 UTC

Claus Nielsen
Underskriver
På vegne af: DTU Science Park a/s
Serienummer: b992c901-9401-4621-9fe9-887cf869cc31
IP: 80.208.xxx.xxx
2025-03-20 20:41:10 UTC

Rasmus Friborg Andersen
Underskriver
På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Serienummer: e219fbda-f2e4-4cf2-b051-b646c7d11872
IP: 37.96.xxx.xxx
2025-03-21 11:23:35 UTC

Penneo dokumentnøgle: E3179-R0EW8-8BRMU-LVHJ3-C2IUY-CW0AP

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter

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

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

Marianne Thellersen
Underskriver
På vegne af: DTU Science Park a/s
Serienummer: e5bef20d-5140-4ecd-bc40-be8a77e9516e
IP: 89.23.xxx.xxx
2025-03-21 13:07:50 UTC

Penneo dokumentnøgle: E3179-R0EW8-8BRMU-LVHJ3-C2IUY-CW0AP

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter