

Styrets årsberetning 2020

Virksomhetens art og tilholdssted

Oslotech AS har som hovedoppgave å forvalte Forskningsparken i Oslo. Selskapet er morselskap i konsernet som omfatter de heleide datterselskapene Forskningsparken Drift AS, Forskningsparken Montessori AS og Oslo Sharelab AS.

Plassert midt i kunnskaps-regionene Blindern og Gaustad er Forskningsparken blitt en institusjon å regne med i innovasjonslandskapet i Oslo. Oslotech og Forskningsparken spiller en viktig rolle inn mot Universitetet i Oslo og forskningsmiljøene for at Oslo by skal utvikle sin rolle som teknologihovedstad i Norden. Med sine over 300 bedrifter og ca. 3000 ansatte er Forskningsparken anerkjent som et av de viktigste miljøene for fremvekst av nye teknologiselskaper i Norge. Forskningsparken er en unik møteplass, hvor akademia, forskning, grundere og vekstselskaper finner sammen for verdiskaping i tråd med samfunnets behov.

Utleiesituasjonen i Forskningsparken er fremdeles positiv til tross for den pågående pandemien, og det har i året som har gått vært en god pågang av bedrifter som ønsker å etablere seg og ekspandere i parken. Utleie av konferansefasilitet har derimot blitt mye påvirket av Covid-19.

Inkubatorer

Oslotech har vært instrumentell i å bringe frem Forskningsparkens tre inkubatorer. Inkubatorene dekker spennet av områder som mange mener er fremtidens vekstvinnere og hvor tilfanget av nye vekstvirksomheter er stort. I teknologi-inkubatoren **StartupLab** jobber ca. 80 selskaper og mer enn 10 industripartnere, som ABB, Telenor, DNB, Equinor og OBOS. StartupLab tar inn ca. 50 nye selskaper i året. Helseinkubatoren **Aleap** organiserer nå 50 startups innen helse og medtech med et landsdekkende nettverk for denne type selskaper. Aleap har god vekst og jobber med ytterligere ekspansjon av arealer. Biotech-inkubatoren **ShareLab** tilbyr fulle laboratoriefasiliteter som leies ut for enkeltplasser og arbeidsmiljø til biotech-startups, i tillegg til å være en inkubator. Selskapet ble etablert i 2017 og har i praksis fullt utleide lab-arealer.

Forretningsutvikling

Oslotech er satt opp for å drive aktiv forretningsutvikling med ressurser innen strategi, konseptutvikling og prosjekter. Den aktive forretningsutviklingen er i stor grad bygget rundt tanken om å skape gode møteplasser, felles utvikling og initiativ som treffer virksomheter på tvers. Med alle restriksjonene i 2020, har de fleste initiativ blitt satt på vent. . Det har imidlertid vært fremdrift i arbeidet med en ny inkubator innenfor energi, vi har styrket satsingen innenfor helse- og livsvitenskap, rammene for et kurstilbud er etablert og samarbeidet i Oslo Science City går i positiv retning. Det generelle verdiforslaget i Forskningsparken har vist seg å stå sterkt også i et turbulent år, og det har vært en god

pågang av nye leietagere. Dette er virksomheter som søker noe mer enn et kontor – de vil være en del av miljøet i Forskningsparken.

Når den nye normalen etablerer seg etter at pandemien er under kontroll, vil Forskningsparken igjen være en destinasjon hvor møteplasser er et viktig element i utvikling av bedrifter og virksomheter. Vi har forsterket tilbudet for digital samhandling med Forskningsparken som base, samtidig som vi bygger videre på elementer bedriftene i parken vil ha behov for å etterspørre – nemlig konferanser, formelle og uformelle møteplasser og arrangementer som er med på å gi en verdi langt utover det et vanlig kontorbygg kan tilby.

Større bedrifter og organisasjoner

Oslotech skal representere et bindeledd mellom etablerte virksomheter, entreprenører og forskningsmiljøer. For å lykkes med dette, kreves det kontinuerlig og langsiktig arbeid med ulike initiativ og prosjekter. Leietagermiksen er også i 2020 tilpasset slik at alle som jobber i Forskningsparken har en oppfatning av at den felles utvekslingen, verdiskapingen og identiteten Forskningsparken tilbyr, er reell.

I 2020 ble flere nye strategisk viktige leieavtaler inngått. Dette ble muliggjort som følge av at NIVA flytter ut høsten 2021 og utvidelse av arealet med nye påbygg. I tillegg til nye viktige leieavtaler med f.eks. UiO Life Science Growth House og GE Healthcare, har Vaccibody valgt å utvide sin tilstedeværelse i Forskningsparken og etablerer et stort laboratorium. Andre sentrale aktører i Forskningsparken, som Attensi og Vitas, har utvidet sine leieforhold betraktelig. Det er også flere spennende kompetansemiljøer, f.eks. DFØ StartOff, som vil være med å berike økosystemet i årene fremover. Selskap som Joymo og Waterise utvider også, og vi er glade for å kunne være med å følge dem på deres vekstreiser.

Forskning og kommersialisering

Et viktig element i den felles utviklingen i Forskningsparken, er å gi virksomhetene innsikt i hva som rører seg andre steder i parken. Med begrensninger i bruk av den fysiske arenaen som hovedverktøy, har også vi flyttet flere arrangementer over på digitale plattformer. I tillegg til de etablerte arrangementene som «Food for thought», lunsjpresentasjoner med ledende forskere, og frokostserien «Impact breakfast», har vi i 2020 også introdusert «Better Together». Dette er en serie med samtaler med ulike selskaper og virksomheter i Forskningsparken – hvor de gjennom en 20-30 min samtale forteller om egen virksomhet og gir innsikt i hvilke utfordringer de er med på å løse. Dette er med på å åpne dører på tvers.

Inven2 er TTO (Tech Transfer Office) for UiO og Helse Sør-Øst. Inven2 er lokalisert i Forskningsparken og gir et betydelig bidrag til innovasjon og kommersialisering av forskningsresultater.

Eiendomsutvikling

OsloTech fortsetter å oppgradere/videreutvikle bygningsmassen i Forskningsparken til å bedre tilrettelegge for leietakernes behov. Byggeprosjekt påbygg hus D og hus F er igangsatt for utvidelse av arealet med til sammen ca 3500 m². I tillegg rehabiliteres ca. 1600 m² kontorarealer i bygg D. Planlagt ferdigstilling er ultimo 2021.

Det foreligger planer og samtaler med byggets eiere og regulerende myndigheter om å utvide kapasiteten i Forskningsparken med ytterligere ca 20 000 m². Arbeidet med reguleringsplanen ble startet opp i mars 2018 og planforslaget for Gaustadalléen 21 ble sendt til offentlig ettersyn i 2020. Vi håper på positivt vedtak av reguleringsplanen i bystyret ultimo 2021.

OsloTech er et sentralt medlem av «Oslo Science City», Oslos første innovasjonsdistrikt. På sikt vil også området rundt Forskningsparken bli styrket for næringsvekst og innovasjon i Oslo. Viktige partnere her er Oslo kommune og Universitetet i Oslo. Med Oslo Science City vil innslaget av næringsliv og tverrfaglig samarbeid styrkes ytterligere. Dette gir gode utsikter for både fremtidig lønnsomhet og rolle i utviklingen av et fremtidsrettet og verdiskapende økosystem.

Økonomi

OsloTech AS hadde i 2020 driftsinntekter på til sammen 134,9 mill. kroner mot 134,5 mill. kroner i 2019. Pandemien som traff oss i mars 2020 og inngripende tiltak fra myndighetene forårsaket kraftig reduksjon i aktivitetsnivået i bygget og inntekter knyttet til dette. Spesielt rammet ble møte- og konferansevirksomheten hvor omsetningen i 2020 falt med 54% i forhold til 2019.

Driftsresultatet i 2020 var -7,1 mill. kroner mot 3,2 mill. kroner i 2019. Årets netto resultat av finansposter var 2,1 mill. kroner etter nedskrivninger aksjer.

Årsresultatet for 2020 var et underskudd på 3,6 mill. kroner. For konsernet var årsresultatet et underskudd på 3,3 mill. kroner.

Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling og har en egenkapitalandel på 89,5 %. Det har ikke vært økning i selskapets aksjekapital i 2020, som pr. 31.12.2020 utgjorde 5,46 mill. kroner. Konsernets bokførte egenkapital var 168,9 mill. kroner ved utgangen av året.

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet en rettvisende oversikt over utvikling og resultat av selskapets og konsernets virksomhet og dets stilling pr. 31.12.2020.

Ved utgangen av 2020 var tilnærmet alle arealer i Forskningsparken utleid. Det forventes god etterspørsel også i tiden fremover. Risiko for økt ledighet og fall i leieinntekter vurderes som liten på kort sikt. Varighet på pandemikrisen og omfanget av myndighetenes smitteverns- og økonomiske tiltak påvirker risiko. Spesielt viktig er å komme i gang med møte- og konferansevirksomheten hvor inntektstapet er stort.

Husleie og andre leieinntekter faktureres forskuddsvis hvert kvartal og kredittrisikoen anses som lav. Universitetet i Oslo og andre solide leietakere utgjør stor andel av utleiearealet i Forskningsparken og det har historisk vært lite tap på fordringer. Den langvarige nedstengingen av samfunnet p.g.a Covid-19 setter mange av våre leietakere i en krevende økonomisk situasjon. Det gir grunn til å vente økte tap på krav i 2021, men enn så lenge har økningen vært marginal.

Selskapets likviditetssituasjon anses som tilfredsstillende. Oslotech hadde ikke lån ved utgangen av 2020 og kontantbeholdningen var ca MNOK 44. I 2021 er planlagt flere store rehabiliteringsprosjekter og for å styrke selskapets likviditetsreserve inngås avtale om kassekreditt MNOK 20.

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og dette er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Etter regnskapsårets utgang er det fortsatt stor usikkerhet i forhold til utvikling av smittesituasjonen og tempoet i vaksineringsen. Det forventes at de strenge smitteverntiltakene fortsetter og gir lav aktivitet også i 1. halvår 2021 før den økonomiske aktiviteten øker igjen.

Organisasjon og arbeidsmiljø

Ved årets slutt bestod organisasjonen av 16 fast ansatte. Fordelingen blant de ansatte har vært 7 kvinner og 9 menn, mens styret har bestått av 3 kvinner og 4 menn. Selskapet ønsker å legge til rette for likestilling mellom kjønn, religion og livssyn. Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som godt og har derfor ikke iverksatt spesielle tiltak i 2020. Sykefraværet i 2020 har vært ubetydelig og under 1%. Selskapet ivaretar etter styrets oppfatning kravene til helse, miljø og sikkerhet på en tilfredsstillende måte. Det har ikke blitt rapportert om skader eller ulykker på arbeidsplassen.

2020 har vært et krevende år for organisasjonen. Usikkerhet knyttet til utvikling av pandemien og strenge smitteverntiltak har preget organiseringen av arbeidet. Utstrakt bruk av hjemmekontor og deling av organisasjonen i to team for å redusere sårbarhet ved smittetilfelle har vært noen av tiltakene for å sikre driften av Forskningsparken. Styret retter stor takk til alle medarbeidere for innsatsen i 2020.

Ytre miljø

Det fokuseres på miljøvennlige tiltak for egen virksomhet og leietakernes bruk av eiendommen. Selskapet arbeider aktivt med å kontinuerlig redusere vår miljøpåvirkning. Vårt viktigste virkemiddel er oppfølging av vår vedtatte miljøpolicy gjennom bevisste aktiviteter i vår eiendomsportefølje. I 2020 har vi valgt å BREEM sertifisere byggeprosjekt D-F med karakteren «Very good». Breem sertifiseringen er et verktøy for å jobbe systematisk med å redusere bla. de ytre miljøbelastningene,

Vi har en kontinuerlig prosess med våre leietakere for en god samhandling, utnyttelse av felles ressurser og deling av utstyr og infrastruktur. Selskapets virksomhet forurenser i liten grad det ytre miljø.

Oslo, 22. april 2021

Sverre C. Munck
styrets leder

Arne Benjaminsen
styremedlem

Gunnar A. Leganger
styremedlem

Taran Mari Thune
styremedlem

Anniken Hauglie
styremedlem

Jarle E. Holberg
styremedlem

Anna Holm Heide
styremedlem

Bjørn Erik Reinseth
adm. direktør