

Styrets årsberetning 2021

Virksomhetens art og tilholdssted

Oslotech AS har som hovedoppgave å forvalte Forskningsparken i Oslo. Selskapet er morselskap i konsernet som omfatter de heleide selskapene Forskningsparken Drift AS, Forskningsparken Montessori AS og 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, næringsliv, grundere og vekstselskaper finner sammen for verdiskaping i tråd med samfunnets behov.

Utleiesituasjonen i Forskningsparken er fremdeles positiv til tross for at pandemien har dominert året som har gått, og det har vært god pågang av bedrifter som ønsker å etablere seg og ekspandere i parken. Møte- og konferansevirksomheten har derimot blitt mye påvirket av Covid-19, strenge smitteverntiltak og overgang til digitale møter/ videokonferanser.

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 startups er stort. I teknologi-inkubatoren StartupLab jobber ca. 90 selskaper og mer enn 20 industripartnere, som DNV, Telenor, DNB, Equinor og OBOS. StartupLab tar inn ca. 50 nye selskaper i året. Helseinkubatoren Aleap organiserer nå ca. 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 også avanserte 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. Restriksjonene i 2021 har satt en demper på aktiviteten. Det har imidlertid vært god fremdrift i arbeidet med satsingen innenfor helse- og livsvitenskap, særlig etableringen av helsegulvet Health2Be (et samarbeid mellom Norway Health Tech, Oslo Universitetssykehus og Oslotech). Oslo Science City hadde også sin lansering av mulighetsstudien. 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.

Nå som 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 (eksempelvis mer streaming av konferanser), samtidig som vi bygger videre på elementer bedriftene i parken vil ha behov for å etterspørre. Dette kan være 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 tilpasset slik at alle som jobber i Forskningsparken har en oppfatning av at den felles utvekslingen, verdiskapingen og identiteten Forskningsparken tilbyr, er reell.

2021 ble preget av at NIVA flyttet ut samt at nye arealer har blitt ferdigstilt som del av byggeprosjekter. Det har medført at flere nye og mindre leietakere har kommet inn i tillegg til at eksisterende leietakere utvidet sine arealer. Dette gjelder særlig Attensi og Nykode (tidligere Vaccibody). Endringene har også banet veien for etableringen av Healt2Be. Antallet bedrifter har økt, og det har styrket bredden av aktiviteter i Forskningsparken.

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 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 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 Universitetet i Oslo og Helse Sør-Øst. Inven2 er lokalisert i Forskningsparken og gir et betydelig bidrag til innovasjon og kommersialisering av forskningsresultater. I tillegg har Life Science Growth House (del av UiO) etablert seg i Forskningsparken for å øke kommersialiseringen og anvendelsen av forskning.

Inkubatorene Aleap, ShareLab og StartupLab med til sammen ca 180 selskaper er sentrale i kommersialisering. Mange av selskapene bygger nettopp på resultater fra forskning.

Eiendomsutvikling

OsloTech oppgraderer og videreutvikler bygningsmassen i Forskningsparken for å møte leietakernes behov. Påbygg hus D og hus F utvider arealet med til sammen ca 3000 m². I tillegg er det rehabilitert ca. 1600 m² kontorarealer i plan 3, hus D. Alle nye arealer er fullt utleid pr 1. april 2022. Bygg D får også en konferanseavdeling i plan 5 samt en takterrasse (Gaustadtoppen) som vil kunne benyttes av alle leietakere.

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 2022.

OsloTech er et sentralt medlem av «Oslo Science City». 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 kan innslaget av næringsliv og tverrfaglig samarbeid styrkes ytterligere. Dette gir gode utsikter for både fremtidig lønnsomhet og Forskningsparkens viktige rolle for å øke verdiskapingen.

Økonomi

OsloTech AS hadde i 2021 driftsinntekter på til sammen kr 138,6 mill. mot kr 134,9 mill. i 2020. Husleieinntekter og prosjektledighet i forbindelse med rehabilitering var som planlagt i 2021. Møte- og konferansevirksomheten har vært hardt rammet av koronapandemien og inntekter fra møtevirksomhet og arrangementer var lav i første halvår p.g.a høyt smittetrykk og strenge restriksjoner. Møteaktiviteten bedret seg betydelig utover høsten frem til ny virusmutasjon førte til økt smitte og nedstenging i desember.

Sum driftskostnader var til sammen kr 146,3 mill. i 2021 mot kr 142,0 mill. i 2020. Rehabilitering av østfasaden på hus D belastet driftskostnadene med kr 6,5 mill. i 2021.

Driftsresultatet ble kr -7,7 mill. mot kr -7,1 mill. i 2020. Årets resultat av finansposter ble kr 3,9 mill. inkludert kr 1,75 mill. i konsernbidrag.

Årsresultatet for 2021 var et underskudd på kr 2,7 mill. mot underskudd kr 3,6 mill. i 2020. For konsernet ble årsresultatet i 2021 et underskudd på kr 2,95 mill.

Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling og har en egenkapitalandel på 90 %. Det har ikke vært økning i selskapets aksjekapital i 2021, som pr. 31.12.2021 utgjorde 5,46 mill. kroner. Konsernets bokførte egenkapital var kr 165,6 mill. ved utgangen av året.

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet en rettvise oversikt over utvikling og resultat av selskapets og konsernets virksomhet og dets stilling pr. 31.12.2021.

Ved utgangen av 2021 var tilnærmet alle arealer i Forskningsparken utleid. Påbygg hus F ble ferdigstilt 15.12.21 og overtatt av leietakere fra samme dato. Påbygg hus D ble ferdigstilt 1.4.2022 og er fullt utleid.

Inngangen til 2022 preges av optimisme. Pandemien synes å være over og det forventes stabil god etterspørsel etter lokaler i Forskningsparken også i tiden fremover. Risiko for økt ledighet og fall i leieinntekter vurderes som liten på kort sikt. Den spente situasjonen med krig i Ukraina og høy prisvekst skaper imidlertid usikkerhet om fremtidsutsikter.

Husleie og andre leieinntekter faktureres forskuddsvis hvert kvartal og kredittrisikoen anses som lav. Historisk har selskapet hatt minimalt tap på fordringer.

Selskapet har i 2021 gjennomført ressurskrevende rehabiliteringsprosjekter. Ferdigstillelse av pågående prosjekter og gjennomføring av planlagte prosjekter fortsetter frem til sommeren 2022.

OsloTech hadde ikke lån ved utgangen av 2021 og har etablert kassekreditt MNOK 20 for å styrke selskapets likviditetsreserve. Selskapets likviditetssituasjon anses som tilfredsstillende. Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og dette er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Organisasjon og arbeidsmiljø

Ved årets slutt bestod organisasjonen av 15 fast ansatte. Fordelingen blant de ansatte har vært 6 kvinner og 9 menn, mens styret har bestått av 3 kvinner og 4 menn. Selskapet har tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

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 2021. Sykefraværet i 2021 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.

Strengt smitteverntiltak p.g.a pandemien og høy byggeaktivitet har gitt utfordringer for organisasjonen i 2021. Spesielt krevende har vært å håndtere byggestøy og HMS overfor leietakere i hus D. Myndighetenes påbud om hjemmekontor har blitt fulgt i den grad det har vært praktisk mulig og forsvarlig for driften av selskapet.

Ytre miljø

Det fokuseres på miljøvennlige tiltak for egen virksomhet og leietakernes bruk av eiendommen. Selskapet arbeider kontinuerlig med å redusere vår miljøpåvirkning. Vårt viktigste virkemiddel er oppfølging av vår vedtatte miljøpolicy gjennom bevisste aktiviteter i vår eiendomsportefølje. Påbygg hus D og hus F kvalifiserer til Breem-karakter «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, 28. april 2022

Sverre C. Munck
styrets leder

Arne Benjaminsen
styremedlem

Lars Henrik Bøhler
styremedlem

Solveig Kristensen
styremedlem

Anniken Hauglie
styremedlem

Kristin Eriksen
styremedlem

Anna Holm Heide
styremedlem

Bjørn Erik Reinseth
adm. direktør