

## Styrets årsberetning 2025

### Virksomhetens art og tilholdssted

Oslotech AS har som hovedoppgave å forvalte Forskningsparken i Oslo, med formålet «verdiskaping fra vekstbedrifter og kommersialisering av forskning». Selskapet er morselskap i konsernet som omfatter datterselskapene Forskningsparken Drift AS, Forskningsparken Montessori AS, ShareLab AS og Aleap AS. I ekstern kommunikasjon brukes begrepet Forskningsparken om lokasjonen, bygningene og alle aktivitetene der, selv om det er selskapet Oslotech AS som forvalter Forskningsparken.

Omringet av en rekke institusjoner innen akademisk og forskning ved Blindern og Gaustad, og i hjertet av innovasjonsdistriktet Oslo Science City, er Forskningsparken en institusjon å regne med i innovasjonslandskapet i Oslo. Med over 300 virksomheter og ca. 3000 ansatte er Forskningsparken anerkjent som et av de viktigste miljøene for fremvekst av nye teknologiselskaper i Norge og spiller en viktig rolle sammen med Universitetet i Oslo og forskningsmiljøene for at Oslo skal utvikles som et tyngdepunkt for teknologi, forskning og innovasjon. Forskningsparken er en unik møteplass, hvor akademisk, forskning, næringsliv, gründere og vekstselskaper sammen skaper verdier i tråd med samfunnets behov. Forskningsparken har den største konsentrasjonen av næringsaktivitet i området, og vil være en sentral aktør i arbeidet med å øke norsk verdiskaping.

Utleiesituasjonen i Forskningsparken er fremdeles god. Det skyldes aktivt arbeid med eksisterende og potensielle leietakere der vi finner løsninger tilpasset bedrifter i utvikling. Dette har gitt lav ledighet gjennom hele 2025, men økt usikkerhet om framtiden for mange selskaper gjør at beslutningsprosessene tar lengre tid.

### Forretningsutvikling

Oslotech driver aktiv forretningsutvikling med kompetanse innen strategi, konseptutvikling, kommunikasjon og prosjektledelse. Formålet med dette arbeidet er å skape gode møteplasser, felles utvikling og initiativer som skaper verdi på tvers av virksomheter. Det generelle verdiforslaget i Forskningsparken står sterkt, og det har vært god pågang av nye leietakere som søker noe mer enn et kontor og ønsker å være en del av miljøet i Forskningsparken.

Oslotech skal være et bindeledd mellom etablerte virksomheter, entreprenører og forskningsmiljøer. For å lykkes med dette kreves det kontinuerlig og langsiktig arbeid med ulike initiativer og prosjekter. Når selskaper som deler kunnskap og erfaring møtes, øker den samlede verdiskapingen. Et eksempel på dette er Health2B (et samarbeid mellom Norway Health Tech, Oslo Universitetssykehus og Oslotech) som har hatt en god utvikling, med betydelig økning av aktiviteter siden oppstarten i 2022.

Forskningsparken er en destinasjon der man møtes fysisk, noe som er viktig for utviklingen av bedrifter og virksomheter. Over 500 arrangementer i året, konferanser og andre uformelle møteplasser er med på å gi en verdi langt utover det et vanlig kontorbygg kan tilby. Frokostserien «Impact breakfast» der næringsliv møter forskere og «First Friday Coffee» med korte presentasjoner i Parken Bakeri, har vært en del av det faste programmet for faglig påfyll. Calm Tech Cafè og Coffee&Chips er to andre serier av arrangementer. I tillegg arrangeres ulike

debatter, foredrag og samlinger med relevante temaer for selskapene i parken, og sosiale aktiviteter som After Work, Pub Quiz, bruktmarked og løpegruppe m.m.

### **Verdiskaping og kommersialisering**

Forskningsparken bygger på en filosofi om å være en aktiv møteplass med fleksible lokaler for selskaper i vekst og utvikling. Dette underbygger formålet om verdiskaping fra vekstbedrifter og kommersialisering av forskning.

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 UiO Veksthuset for verdiskaping etablert seg i Forskningsparken for å styrke kommersialisering og anvendelse av forskning.

Inkubatorene Aleap, ShareLab og Startuplab med til sammen ca 170 selskaper er sentrale i kommersialisering. I tillegg er det ca 20 oppstartselskaper i Forskningsparken utenfor inkubatorene, samt en rekke vekstselskaper. Mange av selskapene bygger på resultater fra forskning.

Forskergrupper og selskaper som kommer ut av academia med klare kommersielle ambisjoner vil ha gode forutsetninger for å lykkes i Forskningsparken.

Oslotech har også vært med på å etablere klyngene Norway Health Tech og The Life Science Cluster. Disse klyngene har mange aktiviteter som understøtter kommersialisering. Klyngene, inkubatorene og Health2B, sammen med tilstedeværelsen til Oslo Universitetssykehus, forsterker og utvikler miljøet rundt helse og biotech i Forskningsparken.

Forskningsparken er et aktivt medlem og deltaker i paraplyorganisasjonen Oslo Science City, som er med på å bringe ideene rundt verdiskaping og innovasjon ut til et større område.

### **Inkubatorer**

Gjennom inkubatorene Startuplab, Aleap og ShareLab har Oslotech vært med på å utvikle det ledende inkubatormiljøet i Norden. Inkubatorene dekker bransjer som underbygger fokuset til Forskningsparken, hvor forutsetningene er gode og tilfanget av nye startups er stort. Siden den første inkubatoren åpnet for 14 år siden, har nærmere 900 oppstartselskaper fått avgjørende veiledning og støtte i inkubatorene på sin reise mot suksess.

Startuplab er en inkubator, akselerator og tidligfase-investor for Norges mest ambisiøse startups innen teknologi, fordelt på ulike industriprogrammer. Startuplab ble startet i Forskningsparken i 2012 og er i dag til stede i både Oslo og Bergen. De har ca 100 aktive medlemsbedrifter til enhver tid, med 40 nye medlemmer hvert år, og mer enn 20 industripartnere.

Aleap (fra 2016) er den største inkubatoren for helse-startups i Norden. Gjennom den unike Aleap™-modellen hjelper de ambisiøse gründere med å bygge vellykkede vekstbedrifter og bidrar med kompetanse og landsdekkende nettverk. Aleap har nå ca. 50 startups innen helse og medtech.

ShareLab (fra 2018) er Skandinavias ledende biotech-inkubator for akademia, startups og industri med ca. 25 selskaper som medlemmer. De tilbyr i tillegg avanserte laboratoriefasiliteter som leies ut som enkeltplasser i en godt utstyrt felleslab, samt separate labsuiter. ShareLab er sentral for fremveksten av nye biotech-selskaper i Norge.

Inkubatorene er viktige både for Forskningsparken og startup-miljøet i hele Norge. Det er også bakgrunnen for at Oslotech i sin tid etablerte Startuplab, Aleap og ShareLab. Oslotech er fortsatt en aktiv støttespiller for inkubatorene, inkludert et økonomisk bidrag på til sammen kr 6 mill. i 2025.

Startuplab har siden 2013 drevet egen investeringsvirksomhet og er Norges største investor pre-såkorn fasen, gjennom fondene Founders Fund I-V. Oslotech har vært investor i alle deres fond, og Startuplab Ventures lukket det femte fondet høsten 2025 under EuVECA-konsesjon fra Finanstilsynet. Founders Fund har i perioden fram til og med 2025 investert i over 200 selskaper.

Aleap Ventures har også mottatt EuVECA-konsesjon og gjennomførte første lukking av sitt første fond sommeren 2025.

### **Eiendomsutvikling**

Oslotech oppgraderer og videreutvikler bygningsmassen i Forskningsparken for å møte leietakernes behov. Siste store utvidelse var ferdig i 2022 (påbygg i hus D og hus F utvidet arealet med ca 3000 m<sup>2</sup>). Neste store prosjekt er en oppgradering av bygg E, som vil foregå i 2027. Sentralt i oppgraderingene er tidsmessige lokaler og ny ventilasjon. Dette vil også gi betydelig energieffektivisering.

I desember 2023 ble planforslaget om å utvide kapasitetene i Forskningsparken med ytterligere 21 000 m<sup>2</sup> for Gaustadalléen 21 godkjent. Ca. 17 000 m<sup>2</sup> av rammen er ennå ikke benyttet, og Oslotech vurderer hvordan rammene kan utnyttes for å styrke Forskningsparkens formål knyttet til verdiskaping og kommersialisering.

### **Økonomi**

Oslotech hadde i 2025 husleie og andre leieinntekter på til sammen kr 202,7 mill. mot kr 198,7 mill. i 2024. Det var lav ledighet i eiendommen gjennom hele 2025 og økning i leieinntekter forklares i hovedsak av KPI-justering.

Driftsresultatet ble kr 7,2 mill. mot kr 15,5 mill. i 2024. Årets resultat av finansposter ble kr 7,7 mill. mot kr 2,6 mill. i 2024. Årsresultatet for 2025 var et overskudd på kr 12,4 mill. mot kr 14 mill. i 2024. For konsernet ble årsresultatet i 2025 et overskudd på kr 11,8 mill.

Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling og har en egenkapitalandel på ca 88 %. Det har ikke vært økning i selskapets aksjekapital i 2025, som pr. 31.12.2025 utgjorde 5,46 mill. kroner. Konsernets bokførte egenkapital var kr 221,2 millioner ved utgangen av året.

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift, jf. Regnskapslovens §4-5.

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet en rettvise oversikt over utvikling og resultat av selskapets og konsernets virksomhet og dets stilling pr. 31.12.2025. Det har etter balansedagen ikke inntruffet hendelser av vesentlig betydning for det avlagte regnskapet.

### **Risikofaktorer**

Selskapets markedsrisiko er knyttet til utviklingen i utleiemarkedet for næringslokaler. Ved inngangen til 2025 var ledigheten i Forskningsparken lav, og er risikoen for betydelig ledighet og fall i leieinntekter på kort sikt vurdert som lav. Husleie- og andre leieinntekter faktureres forskuddsvis hvert kvartal. Kredittrisikoen i selskapet relaterer seg til leietakernes evne til å oppfylle sine forpliktelser. Det er selskapets oppfatning at leietakerporteføljen er veldiversifisert og har akseptabel risiko. Historisk har selskapet hatt relativt lite tap på fordringer. Usikkerhet knyttet til geopolitisk uro og den generelle makroøkonomiske utviklingen innebærer en risiko for svakere etterspørsel etter kontor- og lablokaler.

Selskapets likviditetssituasjon var god ved utgangen av 2025. Selskapet har bygget opp likviditet til finansiering av rehabiliteringen av bygg E med planlagt oppstart i Q1 2027. Forvaltning av overskuddslikviditet har en konservativ risikoprofil. Selskapet hadde ikke langsiktig gjeld ved utgangen av 2025 og har lånekapasitet.

Selskapets operasjonelle risiko er i hovedsak knyttet til at medarbeidere og systemer for forvaltning av virksomheten ikke fungerer som forutsatt. Forvaltningen er organisert slik at risikoen knyttet til enkeltpersoners aktiviteter og fravær er relativt lav, og i de senere år har det vært satset bevisst på forbedring av selskapets drift- og forvaltningssystemer.

### **Organisasjon og arbeidsmiljø**

Ved årets slutt bestod organisasjonen av 16 fast ansatte. Av disse var 6 kvinner og 10 menn, mens styret har bestått av 4 kvinner og 3 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 vurderer arbeidsmiljøet som godt og har ikke funnet grunnlag for særskilte tiltak i 2025. Sykefraværet i 2025 har vært ubetydelig og under 1 %. Selskapet ivaretar etter styrets oppfatning kravene til helse, miljø og sikkerhet på en tilfredsstillende måte. Det ble ikke rapportert om skader eller ulykker på arbeidsplassen.

### **Ytre miljø**

Selskapet jobber aktivt for å redusere ressursforbruket i eiendommen og miljøpåvirkningen. En rekke tiltak har bidratt til at det samlede energiforbruket ble redusert med 8 % i 2025. Vannforbruket ble redusert med 5 %.

Driftskonseptet til Forskningsparken er i seg selv miljøeffektivt fordi leietakere deler mye infrastruktur og mindre virksomheter med korte avtaler gjenbraker møbler og utstyr. Oslotech har kontinuerlig dialog med leietakerne for å sørge for god samhandling og effektiv utnyttelse av felles ressurser. Selskapets virksomhet forurensar i liten grad det ytre miljø.

Selskapet følger opp vedtatt miljøpolicy gjennom bevisste aktiviteter i eiendommen. Det er besluttet at Forskningsparkens eiendoms- og konferansevirksomhet skal miljøsertifiseres.

Selskapet har startet en prosess med mål om Miljøfyrtårn-sertifisering i løpet av høsten 2026. Bærekraftsmålene for virksomheten blir revidert i forbindelse med sertifiseringen.

### **Åpenhetsloven**

Åpenhetsloven har som formål å fremme virksomheters respekt for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Loven pålegger virksomhetene informasjonsplikt og plikt til å gjennomføre aktsomhetsvurderinger. Redegjørelsen skal være offentlig tilgjengelig.

Redegjørelse for aktsomhetsvurderingene knyttet til Åpenhetsloven blir publisert på selskapets hjemmeside [www.forskningsparken.no](http://www.forskningsparken.no).

Styret takker ansatte og ledelsen for god felles innsats gjennom året.

Oslo, 21. april 2026

Karl Christian Agerup  
Styrets leder  
(elektronisk signert)

Arne Benjaminsen  
Styremedlem  
(elektronisk signert)

Bernt Reitan Jenssen  
Styremedlem  
(elektronisk signert)

Solveig Kristensen  
Styremedlem  
(elektronisk signert)

Marianne Marthinsen  
Styremedlem  
(elektronisk signert)

Tina Lihaug Selbæk  
Styremedlem  
(elektronisk signert)

Tone Nybø  
Styremedlem  
(elektronisk signert)

Bjørn Erik Reinseth  
Adm. direktør  
(elektronisk signert)