

---

# ***Forskningsfondens Ejendomsselskab A/S***

Finlandsgade 14, 8200 Aarhus N

## **Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 10 39 59 33

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 30/5 2016

Bent Müller  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Hoved- og nøgletal 5

Beretning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 10

Balance 31. december 11

Egenkapitalopgørelse 13

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 14

Noter til årsrapporten 15

Regnskabspraksis 20

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Forskningsfondens Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 31. marts 2016

## Direktion

Jørgen Lang  
direktør

## Bestyrelse

Bent Müller  
formand

Søren Frandsen

Niels Christian Nielsen

Erik Pagaard Nielsen

Carsten Rasmussen

Esben Vibe

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Forskningsfondens Ejendomsselskab A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Forskningsfondens Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 31. marts 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Claus Lindholm Jacobsen  
statsautoriseret revisor

Thyge Belter  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Forskningsfondens Ejendomsselskab A/S  
Finlandsgade 14  
8200 Aarhus N

Telefon: +45 70 23 79 66

E-mail: [info@feas.dk](mailto:info@feas.dk)

Hjemmeside: [www.feas.dk](http://www.feas.dk)

CVR-nr.: 10 39 59 33

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Stiftet: 15. august 1986

Regnskabsår: 29. regnskabsår

Hjemstedskommune: Aarhus

## Bestyrelse

Bent Müller, formand  
Søren Frandsen  
Niels Christian Nielsen  
Erik Pagaard Nielsen  
Carsten Rasmussen  
Esben Vibe

## Direktion

Jørgen Lang

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nobelparken  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

## Advokat

Kromann Reumert  
Rådhuspladsen 3  
8000 Aarhus C

## Pengeinstitut

Danske Bank  
Åboulevarden 69  
8000 Aarhus C

## Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2015	2014	2013	2012	2011
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Nettoomsætning	124.600	123.479	118.205	118.362	94.975
Resultat før finansielle poster	76.187	74.011	69.417	73.292	57.269
Resultat af finansielle poster	-22.768	-18.680	-16.790	-25.784	-21.430
Årets resultat	42.135	55.331	52.627	47.508	35.845
<b>Balance</b>					
Balancesum	1.448.634	1.462.499	1.474.708	1.468.347	1.401.315
Egenkapital	450.075	449.363	435.661	413.146	385.631
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	100.085	80.838	70.563	71.169	47.984
- investeringsaktivitet	-19.857	-14.503	-42.698	-27.566	-336.990
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-19.857	-14.503	-42.698	-27.566	-336.990
- finansieringsaktivitet	-77.283	-69.975	-48.840	193.188	127.653
Årets forskydning i likvider	2.945	-3.640	-20.975	236.791	-161.353
Antal medarbejdere	2	2	1	1	1
<b>Nøgletal i %</b>					
Overskudsgrad	61,1%	59,9%	58,7%	61,9%	60,3%
Afkastningsgrad	5,3%	5,1%	4,7%	5,0%	4,1%
Soliditetsgrad	31,1%	30,7%	29,5%	28,1%	27,5%
Forrentning af egenkapital	9,4%	12,5%	12,4%	11,9%	9,4%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

## **Beretning**

Årsrapporten for Forskningsfondens Ejendomsselskab A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Selskabets formål**

Forskningsfondens Ejendomsselskab A/S blev stiftet i 1987 med formålsparagraffen ”evt. i samarbejde med andre, at erhverve, opføre, udleje og administrere byggeri på egen eller lejet grund i Danmark, fortrinsvis til brug for forskning eller hermed tilknyttet eller beslægtet virksomhed”. Med tiden har selskabet fået den rolle at erhverve brohoveder i kvarterer omkring universitetsparken for at understøtte Aarhus Universitets unikke placering som byuniversitet.

Gennem selskabets byggerier i Nobelparken og på Katrinebjerg samt erhvervelse af ejendomme på Katrinebjerg har selskabet etableret et relativt omfattende udbud af lejemål, som har dækket en del af universitetets udbygningsbehov. Selskabet arbejder fortsat med at udbygge ejendomsporteføljen gennem erhvervelser af velplacerede ejendomme med henblik på at fremtidssikre selskabets muligheder for at fastholde og videreudvikle et attraktivt udbud af lokaler, der samtidig strategisk kan medvirke til at understøtte universitets unikke placering som byuniversitet.

I dag har Forskningsfondens Ejendomsselskab A/S en ejendomsportefølge på godt 115.000 m<sup>2</sup> erhvervslejemål og udlejer til Aarhus Universitet og talrige private virksomheder.

Selskabet lægger vægt på at være en ordentlig og ansvarlig udlejer og samarbejdspartner. Samarbejdet med lejere prioriteres højt, ligesom selskabets ejendomme skal være i en hensigtsmæssig stand.

Udviklingen på udlejningsmarkedet som helhed vil som hidtil kunne have indflydelse på selskabets forretningsmæssige muligheder.

Det indgår ikke i selskabets strategi at betragte ejendomme som omsætningsaktiver, der sælges efter en periodes ejerskab. Omvendt vurderes det på løbende basis, om den enkelte ejendom fortsat opfylder ejendomsselskabets primære aktivitet og strategiske mål.

### **Selskabets hovedaktiviteter - udvikling i regnskabsåret**

Årets aktiviteter har ud over drift af ejendomsporteføljen omfattet udvikling af disse samt undersøgelse af og konkrete tiltag med henblik på yderligere ejendoms erhvervelser og udvikling af Katrinebjergområdet.

Konkret i 2015 arbejdede selskabet med opdatering, en facaderenovering og forskønnelse af Finlandsgade 33, så ejendommen samlet set fremstår i en forynget udgave. Desuden arbejdede selskabet med energibesparende tiltag, der, hvis de viste sig rentable og bæredygtige, kunne ruller ud på flere ejendomme.



## Beretning

I forhold til Nobelparken blev der i årets løb udført facadevedligehold samt igangsat en ændring af to fireværelses lejligheder til fire toværelses lejligheder med baggrund i, at efterspørgslen på de store lejligheder var begrænset, medens den på de mindre boliger var meget stor. På Finlandsgade 20 blev udført ombygningsarbejder ved såvel hallen som en del af kontorarealerne.

Herudover er der fortsat i 2015 arbejdet med mulighederne for placering af flere nye byggerier på Katrinebjerg, herunder er der ikke mindst arbejdet med de fremtidige byggers strukturering i bybilledet, og konkret DMJX's (Journalisthøjskolen) påtænkte flytning til Katrinebjerg.

Endelig blev der i 2015, under fortrolighed, arbejdet på en historisk stor ejendomshandel for FEAS såvel som for Aarhus, der ledte frem til, at FEAS 5. januar 2016 indgik aftale om køb af det tidligere Aarhus Kommunehospital for 807,5 mio. kr. af Region Midtjylland. FEAS køber dette med henblik på i samarbejde med Aarhus Universitet at udvikle et helt nyt campusområde. Det samlede bygningsareal, inkl. tunneler og kældre under jord, er på ca. 143.000, som fraregnet tunneler og kældre, forventes at udgøre en fremadrettet bebyggelse på minimum 110.000 kvm. Den købte ejendom består af tre matrikler: Nørrebrogade 44, Peter Sabroes Gade 10-12 og Nørreboulevard 5. Dette var i høj grad i overensstemmelse med selskabets mål om at erhverve brohoveder i kvarterer omkring universitetsparken for at understøtte Aarhus Universitets unikke placering som byuniversitet. I forbindelse med overtagelsen, der er planlagt til 1. maj 2019, vil selskabets egenkapital blive styrket i passende omfang.

Selskabet ejer og driver en lang række erhvervsjendomme, herunder Nobelparken, og mere end 20 ejendomme på Katrinebjerg med en række forskellige lejere, herunder Aarhus Universitet. Endvidere ejer selskabet Orion Planetarium i Jels og en lager- og magasinejendom i Egå.

Selskabet ejer og driver i dag desuden en række gæsteboliger, herunder Vennelyst Kollegiet, Teknolog Kollegiet samt gæsteforskerboligerne i Nobelparken.

Selskabets balance udgjorde ved udgangen af 2015 1.449 mio. kr. mod 1.462 mio. kr. ved indgangen af året. Selskabets aktiver i form af grunde og bygninger ligger fortsat i niveauet 1.400 mio. kr., idet der i den forbindelse erindres om selskabets regnskabsprincip, hvor ejendomme optages til indkøbt kostpris med fradrag af løbende afskrivninger.

Nettoomsætningen udgør i 2015 124,6 mio. kr., på niveau med 2014. Resultatet før finansielle poster udgør 76 mio. kr. i 2015 mod 74 mio. kr. i 2014.

Årets resultat før skat udgør for året 2015 53 mio. kr. mod 55 mio. kr. i 2014. Årets resultat efter skat udgør 42 mio. kr.

### *Helsingforsgade 25 Aarhus A/S (datterselskab)*

Forskningsfondens Ejendomsselskab er hovedaktionær i selskabet med en ejerandel på 60%, mens Incuba Invest A/S har 34% og Incuba A/S har 6% af selskabet.

## **Beretning**

Aktiverne i selskabet består i ejendommen Helsingforsgade 25. Ejendommen omfatter dels en større lager- og udstillingsbygning og dels en mindre kontorbygning.

På lang sigt indgår ejendommen i den samlede udbygningsplanlægning på Katrinebjerg i regi af Forskningsfondens Ejendomsselskab A/S og Incuba A/S.

### **Administration**

Selskabet administreres i et kontorfællesskab med modervirksomheden, Aarhus Universitets Forskningsfond. Fondens direktør udgør direktionen i selskabet, mens regnskabsføring og økonomistyring varetages af fondens økonomichef og øvrige personale. Det daglige ansvar for ejendomsporteføljens drift og vedligehold, lejeradministration samt tilsyn m.v. med igangværende opgaver varetages af ejendomschefen. Det administrative arbejde og en del af viceværtsfunktionerne varetages i øvrigt i kontorfællesskabet efter en administrationsaftale, medens det praktiske arbejde med vedligehold, hovedparten af vicevært- og varmemesterfunktioner etc. outsources, dels på delkontrakter med private firmaer og dels på kontrakt med selskabets største lejer, Aarhus Universitet, der råder over en større teknisk organisation.

Selskabet har derudover et netværk af rådgivere inden for långivning, økonomi, jura, miljø og byggeri, som inddrages efter behov og anvendes som vidensberedskab.

Selskabets administrative systemer er også i 2015 planmæssigt blevet videreudviklet med nye moduler, og selskabet er fortsat godt rustet til varetagelse af de kommende års opgaver.

### **Vurdering af årets aktiviteter og resultat**

Resultatet før finansielle poster ligger over det budgetterede. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Risici**

Selskabets resultat før finansielle poster vil primært være afhængig af udviklingen på lejemarkedet, hvor tomgangsleje og prisudvikling i løbet af nogle år kan påvirke indtægterne. Selskabets lejermasse er stabil, og konjunkturfølsomheden vurderes fortsat at være begrænset. Låneporteføljen er, efter omlægninger i 2010, fortsat hovedsageligt sammensat af variabelt forrentede lån, herunder en mindre andel i CHF, og de fremtidige finansieringsomkostninger vil derfor være påvirket af den fremtidige kurs- og renteutvikling.

### **Målsætninger og forventninger for det kommende regnskabsår**

Selskabet forventer en fortsat positiv udvikling med balance, omsætning og resultat i omegnen af det foregående år.

Selskabet arbejder til stadighed med mulighederne for tilkøb og udvikling af eksisterende ejendomme, dels for generelt at sikre fremtidige udbygningsmuligheder, dels med henblik på at etablere attraktive tilbud i relation til nuværende og kommende lejere. Ved større strategiske ejendomserhvervelser kan tomgang eller ubalance mellem anskaffelsespris og lejeindtægt i en periode påvirke afkastet negativt.

# **Beretning**

## **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

## **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 TDKK	2014 TDKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>124.600</b>	<b>123.479</b>
Andre eksterne omkostninger		-18.825	-20.436
<b>Bruttoresultat</b>		<b>105.775</b>	<b>103.043</b>
Personaleomkostninger	1	-1.360	-1.186
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-28.228	-27.846
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>76.187</b>	<b>74.011</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		200	81
Finansielle indtægter	2	179	198
Finansielle omkostninger	3	-23.147	-18.959
<b>Resultat før skat</b>		<b>53.419</b>	<b>55.331</b>
Skat af årets resultat	4	-11.284	0
<b>Årets resultat</b>		<b>42.135</b>	<b>55.331</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	47.500
Overført resultat		42.135	7.831
		<b>42.135</b>	<b>55.331</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 TDKK	2014 TDKK
Grunde og bygninger		1.376.280	1.384.737
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		805	719
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>1.377.085</b>	<b>1.385.456</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	3.224	3.024
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>3.224</b>	<b>3.024</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.380.309</b>	<b>1.388.480</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.904	15.225
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.643	1.610
Andre tilgodehavender		3.734	5.153
Periodeafgrænsningsposter		1.424	1.356
<b>Tilgodehavender</b>		<b>14.705</b>	<b>23.344</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>53.620</b>	<b>50.675</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>68.325</b>	<b>74.019</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.448.634</b>	<b>1.462.499</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2015 TDKK	2014 TDKK
Selskabskapital		160.000	160.000
Overført resultat		290.075	241.863
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	47.500
<b>Egenkapital</b>		<b>450.075</b>	<b>449.363</b>
Gæld til realkreditinstitutter		836.941	864.087
Kreditinstitutter		58.920	52.692
Anden gæld		3.423	9.737
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>899.284</b>	<b>926.516</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	29.156	30.858
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.175	8.243
Gæld til tilknyttede virksomheder		311	5.188
Selskabsskat		11.284	0
Anden gæld		50.349	42.331
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>99.275</b>	<b>86.620</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>998.559</b>	<b>1.013.136</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.448.634</b>	<b>1.462.499</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført	Foreslået udbytte for regnskabs-	I alt
	TDKK	resultat	året	TDKK
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	160.000	241.863	47.500	449.363
Betalt ordinært udbytte	0	0	-47.500	-47.500
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	16.669	0	16.669
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-10.592	0	-10.592
Årets resultat	0	42.135	0	42.135
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>160.000</b>	<b>290.075</b>	<b>0</b>	<b>450.075</b>

Selskabskapitalen er fordelt på 16 aktier i multipla af DKK 1.000. Der er ikke knyttet særlige rettigheder til enkelte aktier.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 TDKK	2014 TDKK
Årets resultat		42.135	55.331
Reguleringer	10	62.280	46.526
Ændring i driftskapital	11	11.475	-4.106
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>115.890</b>	<b>97.751</b>
Renteindbetalinger og lignende		179	198
Renteudbetalinger og lignende		-15.984	-17.111
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>100.085</b>	<b>80.838</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-19.857	-14.503
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-19.857</b>	<b>-14.503</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-29.948	-24.975
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		165	0
Betalt udbytte		-47.500	-45.000
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-77.283</b>	<b>-69.975</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>2.945</b>	<b>-3.640</b>
Likvider 1. januar		50.675	54.315
<b>Likvider 31. december</b>		<b>53.620</b>	<b>50.675</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		53.620	50.675
<b>Likvider 31. december</b>		<b>53.620</b>	<b>50.675</b>



# Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> TDKK	<u>2014</u> TDKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.349	1.175
Andre omkostninger til social sikring	<u>11</u>	<u>11</u>
	<b><u>1.360</u></b>	<b><u>1.186</u></b>
 <b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	 <b><u>2</u></b>	 <b><u>2</u></b>
 Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst.		
 Selskabets direktør har i årets løb ikke modtaget vederlag fra selskabet.		
 Vederlag til bestyrelsen har udgjort TDKK 470 i 2015 mod TDKK 435 i 2014.		
 <b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	94	51
Andre finansielle indtægter	<u>85</u>	<u>147</u>
	<b><u>179</u></b>	<b><u>198</u></b>
 <b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Nedskrivning af finansielle aktiver	18	0
Andre finansielle omkostninger	17.066	18.082
Valutakurstab	<u>6.063</u>	<u>877</u>
	<b><u>23.147</u></b>	<b><u>18.959</u></b>
 <b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>11.284</u>	<u>0</u>
	<b><u>11.284</u></b>	<b><u>0</u></b>

# Noter til årsrapporten

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger TDKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar TDKK	I alt TDKK
Kostpris 1. januar	1.634.184	5.242	1.639.426
Tilgang i årets løb	19.759	182	19.941
Afgang i årets løb	-84	-35	-119
Kostpris 31. december	<u>1.653.859</u>	<u>5.389</u>	<u>1.659.248</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	249.447	4.523	253.970
Årets afskrivninger	28.132	96	28.228
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-35	-35
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>277.579</u>	<u>4.584</u>	<u>282.163</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>1.376.280</u></b>	<b><u>805</u></b>	<b><u>1.377.085</u></b>
Afskrives over	<u>20-75 år</u>	<u>5-20 år</u>	

I den regnskabsmæssige værdi af bygninger pr. 31 december 2015 er der indeholdt aktiverede finansieringsomkostninger på TDKK 26.746 mod TDKK 27.197 pr. 31. december 2014. I årets løb er der aktiveret renteomkostninger på TDKK 0. Renteomkostningerne repræsenterer de renter, som i opførelsesperioden er påløbet det lån, der er anvendt til finansiering af opførelse og indretning af ejendomme.

## Noter til årsrapporten

	2015 TDKK	2014 TDKK
<b>6 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	8.803	8.803
Kostpris 31. december	8.803	8.803
Værdireguleringer 1. januar	-5.779	-5.860
Årets resultat	200	81
Værdireguleringer 31. december	-5.579	-5.779
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>3.224</b>	<b>3.024</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Helsingforsgade 25					
Aarhus A/S	Aarhus	TDKK 500	60%	5.374	333

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015 TDKK	2014 TDKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	718.781	717.074
Mellem 1 og 5 år	118.160	147.013
Langfristet del	836.941	864.087
Inden for 1 år	29.156	30.858
	<b>866.097</b>	<b>894.945</b>

# Noter til årsrapporten

## 7 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	2015	2014
	TDKK	TDKK
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	58.920	52.692
Langfristet del	58.920	52.692
Inden for 1 år	0	0
	<b>58.920</b>	<b>52.692</b>
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	3.423	9.737
Langfristet del	3.423	9.737
Inden for 1 år	7.169	6.932
Øvrig kortfristet gæld	43.180	35.399
Kortfristet del	50.349	42.331
	<b>53.772</b>	<b>52.068</b>

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	917.707	934.818
---	---------	---------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 50, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	26.988	26.563
--	--------	--------

### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv.

I forbindelse med selskabets overtagelse af midlertidige bygninger på lejet grund har selskabet påtaget sig en forpligtelse til at betale nedrivning af bygningerne efter endt brug.

# Noter til årsrapporten

## 9 Nærtstående parter og ejerforhold

### Grundlag

---

#### Bestemmende indflydelse

Aarhus Universitets Forskningsfond, Finlandsgade 14, 8200 Aarhus N      Moderfond

#### Transaktioner

I årets løb har der ikke, bortset fra koncerninterne transaktioner og normalt ledelsesvederlag, været gennemført transaktioner med bestyrelse, direktion, ledende medarbejdere, væsentlige aktionærer, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Aarhus Universitets Forskningsfond

## 10 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	2015 TDKK	2014 TDKK
Finansielle indtægter	-179	-198
Finansielle omkostninger	23.147	18.959
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	28.228	27.846
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	-200	-81
Skat af årets resultat	11.284	0
	<u>62.280</u>	<u>46.526</u>

## 11 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	8.639	-11.737
Ændring i leverandører mv.	-3.241	4.260
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	6.077	3.371
	<u>11.475</u>	<u>-4.106</u>

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Forskningsfondens Ejendomsselskab A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i TDKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

## **Regnskabspraksis**

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

### **Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning, jf. nedenfor.

### **Regnskabsmæssig afdækning**

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det afdækkede aktiv eller den afdækkede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af afdækningen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultater den afdækkede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen for så vidt angår den effektive del af sikringen, mens den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen, som omfatter indtægter ved udlejning af fast ejendom, der indregnes i resultatopgørelsen, med den lejeindtægt der kan henføres til regnskabsåret.

## **Regnskabspraksis**

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder de omkostninger, der er medgået til at opnå årets indtægt, såsom forbrugsbestemte ydelser vedrørende lejemålene, omkostninger til lokaler og salg samt kontorhold mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Andre driftsindtægter/-omkostninger**

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Selskabets skattepligtige indkomst opgøres sammen med moderfonden Aarhus Universitets Forskningsfond, jf. Selskabsskattelovens § 3, stk. 4, hvorefter indkomst indtjent i selskabet betragtes som indtjent i Fonden. Selskabet betaler derfor ikke selskabsskat.

Moderfonden Aarhus Universitets Forskningsfond har i 2015 frasolgt sit datterdatterselskab Cheminova A/S, og som følge af frasalget opfylder koncernen ikke betingelserne i Selskabsskattelovens §3, stk. 4 for 2015. Forskningsfondens ejendomsselskab A/S skal derfor betale skat for 2015. Betingelserne vurderes opfyldt igen for 2016 og fremadrettet.



# Regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger (ekskl. særlige installationer)	50-75 år
Særlige installationer	20 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-20 år
Indretning af lejede lokaler	10 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Ikke udlejede bygninger og andre aktiver, hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

## **Regnskabspraksis**

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer og renter mv.

### **Egenkapital**

#### ***Udbytte***

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

# Regnskabspraksis

## Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

### Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

### Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

### Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

## Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger" og "Kassekreditter".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

## Hoved- og nøgletal

### Forklaring af nøgletal

Overskudsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$