
Forskningsfondens Ejendomsselskab A/S

Finlandsgade 14, 8200 Aarhus N

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 10 39 59 33

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 23/4 2019

Jørgen Lang
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 11

Balance 31. december 12

Egenkapitalopgørelse 14

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 15

Noter til årsregnskabet 16

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 20. marts 2019

Direktion

Jørgen Lang
direktør

Bestyrelse

Esben Vibe
formand

Torben Magnus Andersen

Niels Christian Nielsen

Ole Steen Nielsen

Michael Pedersen

Carsten Rasmussen

Anette Storm

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Forskningsfondens Ejendomsselskab A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Forskningsfondens Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet på

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige place-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

ring af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aarhus, den 20. marts 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Lindholm Jacobsen

statsautoriseret revisor

mne23328

Thyge Belter

statsautoriseret revisor

mne30222

Selskabsoplysninger

Selskabet

Forskningsfondens Ejendomsselskab A/S
Finlandsgade 14
8200 Aarhus N

Telefon: +45 70 23 79 66

E-mail: info@feas.dk

Hjemmeside: www.feas.dk

CVR-nr.: 10 39 59 33

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Stiftet: 15. august 1986

Regnskabsår: 32. regnskabsår

Hjemstedskommune: Aarhus

Bestyrelse

Esben Vibe, formand

Torben Magnus Andersen

Niels Christian Nielsen

Ole Steen Nielsen

Michael Pedersen

Carsten Rasmussen

Anette Storm

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:

	2018	2017	2016	2015	2014
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	130.010	127.616	125.956	124.600	123.479
Resultat før finansielle poster	82.226	80.718	81.333	76.187	74.011
Resultat af finansielle poster	-10.132	-4.635	-25.150	-22.768	-18.680
Årets resultat	72.094	76.083	56.183	42.135	55.331
Balance					
Balancesum	1.603.787	1.454.372	1.468.544	1.448.634	1.462.499
Egenkapital	554.047	545.821	511.303	450.075	449.363
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	121.949	91.980	79.102	100.085	80.838
- investeringsaktivitet	-209.745	-21.364	-32.852	-19.857	-14.503
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-209.745	-52.053	-32.852	-19.857	-14.503
- finansieringsaktivitet	87.846	-70.567	-46.147	-130.475	-69.975
Årets forskydning i likvider	50	49	103	-50.247	-3.640
Antal medarbejdere	3	3	3	2	2
Nøgletal i %					
Overskudsgrad	63,2%	63,3%	64,6%	61,1%	59,9%
Afkastningsgrad	5,1%	5,6%	5,5%	5,3%	5,1%
Soliditetsgrad	34,5%	37,5%	34,8%	31,1%	30,7%
Forrentning af egenkapital	13,1%	14,4%	11,7%	9,4%	12,5%

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Forskningsfondens Ejendomsselskab A/S for 2018 er udarbejdet 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 ejendomme på Katrinebjerg og i Nobelparken har selskabet etableret et relativt omfattende udbud af lejemål. 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 universitetets unikke placering som byuniversitet.

I dag har Forskningsfondens Ejendomsselskab A/S en ejendomsportefølge på godt 115.000 m² erhvervslejemål og udlejer til Aarhus Universitet og talrige private virksomheder. I forlængelse af FEAS' aftale i 2016 med Region Midtjylland om købet af det tidligere Aarhus Kommunehospital, forventes selskabets ejendomsportefølge øget til det dobbelte i 2019.

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.

Udvikling i året

Årets aktiviteter har ud over drift og videreudvikling af ejendomsporteføljen bestået af sonderinger og konkrete tiltag med henblik på yderligere ejendomserhvervelser. Blandt andet har årets aktiviteter omfattet udvikling af Katrinebjergområdet og den kommende ejendom, "Universitetsbyen", som er det tidligere Aarhus Kommunehospital, og som i 2018 officielt fik navnet Universitetsbyen. Desuden er der i 2018 blev arbejdet på udvidelsen af COWIs lejemål i Nobelparken, på DMJX' nye domicil i Helsingforsgade og på Aarhus Universitets nye lejemål i Agro Food Park, hvor der ultimo 2018 og primo 2019 er blevet holdt rejsegilder på de tre byggeprojekter.

Hvad angik status for Aarhus Universitets planer for den fysiske planlægning med relevans for FEAS, kom der større nyheder i maj 2018. Aarhus Universitet meldte ud, at man havde besluttet at flytte alle BSS-aktiviteterne fra Fuglesangs Allé til Universitetsbyen og da forventeligt i 2022-2024. Desuden forventede

Ledelsesberetning

man at flytte ingeniøraktiviteterne fra Navitas til Katrinebjerg, dog uden at sætte tid på sidstnævnte idet det bl.a. forudsætter et salg af universitetets ejerlejlighed i Navitas. Baggrunden for de to beslutninger var dels at samle BSS' aktiviteter omkring Nørrebrogade og hvad angår Navitas' pladsproblemer grundet et væsentligt større optag af studerende med baggrund i ingeniørsatsningen. FEAS står dermed over for store byggeplaner i de kommende år, både i Universitetsbyen og på Katrinebjerg.

Hvad angik Universitetsbyen, forventedes der således at været udnyttet en stor del af bygningsmassen i 2024, med forventeligt op mod 70.000 m² til AU, forventeligt 15.000 kvm. boliger samt arealer til forskerpark og erhverv, hvormed man kunne nærme sig de 100.000 kvm. I regi af Universitetsbyen havde selskabet i 2018 realitetsdrøftelser med Parkering Aarhus og Region Midt om FEAS' køb af parkeringshuset i Peder Sabroes Gade, hvilket resulterede i, at FEAS i januar 2019 indgik en købsaftale på parkeringshuset, med overtagelse 1. maj 2019 – samme dag som den med Region Midtjylland aftalte overtagelsesdag for Universitetsbyen. Der blev i 2018 som det første indgået kontrakt med Rambøll som gennemgående bygherrerådgiver på Universitetsbyen. Efterfølgende blev der indgået kontrakt med C.F. Møller Architects og MOE rådgivende ingeniører om projektering af det første konkrete byggeprojekt i form af en omfattende renovering og ombygning af de første ca. 30.000 kvm., arealer der fremover, for størstedelens vedkommende, skal huse Institut for Molekylærbiologi og Genetik, Aarhus Universitet.

På Katrinebjerg er der i 2018 arbejdet med opstarten af lokalplanlægningen af området mellem Finlandsgade, Katrinebjergvej, Møllevangs Allé og Helsingforsgade – for sikring af mulighederne for en udvidelse af universitets ingeniøraktiviteter samt ikke mindst en fremtidig flytning af ingeniøraktiviteterne fra Navitas til Katrinebjerg.

Hvad angår FEAS' øvrige ejendomme er der som vanligt udført løbende vedligehold, opgraderinger og ændringer i forbindelse med indgåelse af de nye lejeaftaler.

I forlængelse af de kommende store investeringer både på Katrinebjerg og i Universitetsbyen blev der i 2018 gennemført en dybdegående analyse, herunder af selskabets valuta- og rentepolitik. Låneporteføljen har hidtil, efter omlægninger tilbage i 2010, alene været sammensat af rentetilpasningslån (hovedsageligt F1-lån), herunder en mindre andel i CHF, hvilket i perioden kun har været til gavn for selskabet. I forlængelse af de gennemførte analyser tog selskabet en beslutning om en væsentlig ændring af selskabets rentepolitik, således at selskabet på sigt ville tilstræbe en finansiering hvor ca. 65% af denne skulle udgøres af lange konverterbare fastforrentede lån og de resterende ca. 35% af rentetilpasningslån. I lyset af det pt. værende lave renteniveau besluttedes det samtidig, at omlægningen skulle ske således at det tilstræbes at der fra starten af skulle være en kraftig overvægt af de fastforrentede konverterbare obligationslån indtil disse udgjorde ca. 65% af den fremtidige forventede samlede låneportefølje. Således er hovedparten af selskabets låneportefølje ved udgangen af 2018 omlagt fra rentetilpasningslån til fastforrentede konverterbare obligationslån.

Selskabets balance udgjorde ved udgangen af 2018 1.604 mio. kr. mod 1.454 mio. kr. ved indgangen til året. Selskabets aktiver i form af grunde og bygninger ligger i niveauet 1.573 mio. kr., idet der i den forbindelse erindres om selskabets regnskabsprincip, hvor ejendomme optages til indkøbt værdi med fradrag af løbende afskrivninger.

Nettoomsætningen udgjorde i 2018 130 mio. kr., en let stigning fra niveauet i 2017. Resultatet før

Ledelsesberetning

finansielle poster udgør 82 mio. kr., tilsvarende en let stigning fra niveauet i 2017.

Årets resultat for 2018 udgjorde 72 mio. kr. mod 76 mio. kr. i 2017 og var fortsat præget af lave finansieringsomkostninger som følge af det lave renteniveau, men også omkostninger i forbindelse med de ovenfor nævnte låneomlægninger. Årets resultat anses for tilfredsstillende, og er på niveau med forventningerne ved årets begyndelse.

Helsingforsgade 25 Aarhus A/S (datterselskab)

Forskningsfondens Ejendomsselskab er hovedaktionær i selskabet med en ejerandel på 60%. Der skete i 2018 en udvikling i de resterende ejerandele: AUFF Holdings porteføljeselskab Incuba Invest A/S trådte i frivillig likvidation med virkning fra 15. maj 2018, med baggrund i at selskabet havde udlevet sig selv. Selskabet havde 34% af aktiekapitalen i Helsingforsgade 25 Aarhus A/S. Ejerkredsen besluttede i forbindelse med likvidationen, at AUFF Holding P/S skulle overtage de 34% af Helsingforsgade 25 Aarhus A/S, hvilket blev effektueret ultimo 2018. I forlængelse heraf havde AUFF Holding P/S købt de resterende 6% af Helsingforsgade 25 Aarhus A/S fra Incuba A/S, således at status nu er, at koncernen nu er eneaktionær, hvor FEAS ejer 60% og AUFF Holding P/S 40% aktiekapitalen. I forlængelse heraf er der besluttet en forenkling af Helsingforsgade 25 Aarhus A/S ejerstruktur, således at AUFF Holding fremadrettet vil blive eneaktionær efter en overdragelse af FEAS' aktier i Helsingforsgade 25 Aarhus A/S til AUFF Holding.

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

Administration

Selskabet administreres i et kontorfællesskab med moderfonden, Aarhus Universitets Forskningsfond. Fondens adm. 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, og hvad angår 'Universitetsbyen' i samarbejde med projektdirektøren.

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.

Ledelsesberetning

Markedsrisici

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 lejer masse er stabil, og konjunkturfølsomheden vurderes fortsat at være begrænset. Efter den i året foretagne låneomlægning, hvor låneporteføljen nu i overvejende grad består af konverterbare fastforrentede obligationslån, vurderes påvirkningen af den fremtidige kurs- og renteutvikling at være begrænset.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Selskabet forventer en fortsat positiv udvikling med omsætning og resultat i omegnen af de forudgående år, men med en øget balance efter overtagelsen af det tidligere kommunehospital nu benævnt Universitetsbyen.

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, herunder Universitetsbyen, kan tomgang eller ubalance mellem anskaffelsespris og lejeindtægt i en periode påvirke afkastet negativt.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Udbytte

Det ordinære udbytte foreslås for 2018 fastsat til 57 mio. kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten. Dog bemærkes, at selskabet planmæssigt pr. 1. maj 2019 overtager Universitetsbyen (det tidligere kommunehospital) for 807,5 mio. kr. (eksklusive indeksering) og at selskabet i samme forbindelse tilføres en egenkapitaludvidelse på 800 mio. kr.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 TDKK	2017 TDKK
Nettoomsætning		130.010	127.616
Andre eksterne omkostninger		-22.033	-21.868
Bruttoresultat		107.977	105.748
Personaleomkostninger	1	-1.708	-1.657
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-24.043	-23.373
Resultat før finansielle poster		82.226	80.718
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		454	370
Finansielle indtægter	2	402	4.585
Finansielle omkostninger	3	-10.988	-9.590
Resultat før skat		72.094	76.083
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		72.094	76.083

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	57.000	64.000
Overført resultat	15.094	12.083
	72.094	76.083

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018 TDKK	2017 TDKK
Grunde og bygninger		1.340.048	1.334.153
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.672	819
Materielle anlægsaktiver under udførelse		230.868	52.794
Materielle anlægsaktiver	4	1.572.588	1.387.766
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	2.370	1.917
Finansielle anlægsaktiver		2.370	1.917
Anlægsaktiver		1.574.958	1.389.683
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		13.584	2.775
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.495	61.164
Andre tilgodehavender		12.799	41
Periodeafgrænsningsposter	6	321	129
Tilgodehavender		28.199	64.109
Likvide beholdninger	9	630	580
Omsætningsaktiver		28.829	64.689
Aktiver		1.603.787	1.454.372

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 TDKK	2017 TDKK
Selskabskapital		160.000	160.000
Overført resultat		337.047	321.821
Foreslået udbytte for regnskabsåret		57.000	64.000
Egenkapital		554.047	545.821
Gæld til realkreditinstitutter		894.016	801.612
Kreditinstitutter		29.156	37.170
Langfristede gældsforpligtelser	8	923.172	838.782
Gæld til realkreditinstitutter	8	18.805	26.560
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.511	1.358
Gæld til tilknyttede virksomheder	9	18.638	223
Anden gæld	10	48.614	41.628
Kortfristede gældsforpligtelser		126.568	69.769
Gældsforpligtelser		1.049.740	908.551
Passiver		1.603.787	1.454.372
Resultatdisponering	7		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13		
Nærtstående parter	14		
Anvendt regnskabspraksis	15		
Afledte finansielle instrumenter			

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført	Foreslået udbytte for regnskabs-	I alt
	TDKK	resultat	året	TDKK
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	160.000	321.821	64.000	545.821
Betalt ordinært udbytte	0	0	-64.000	-64.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	132	0	132
Årets resultat	0	15.094	57.000	72.094
Egenkapital 31. december	160.000	337.047	57.000	554.047

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 TDKK	2017 TDKK
Årets resultat		72.094	76.083
Reguleringer	11	34.175	27.261
Ændring i driftskapital	12	21.860	-3.129
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		128.129	100.215
Renteindbetalinger og lignende		402	928
Renteudbetalinger og lignende		-6.582	-9.163
Pengestrømme fra driftsaktivitet		121.949	91.980
Køb af materielle anlægsaktiver		-209.745	-52.053
Salg af materielle anlægsaktiver		0	30.689
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-209.745	-21.364
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-444.979	-26.642
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-8.014	-9.219
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		526.105	0
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder		78.734	10.294
Betalt udbytte		-64.000	-45.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		87.846	-70.567
Ændring i likvider		50	49
Likvider 1. januar		580	531
Likvider 31. december		630	580
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		630	580
Likvider 31. december		630	580

Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u> TDKK	<u>2017</u> TDKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.690	1.647
Andre omkostninger til social sikring	18	10
	<u>1.708</u>	<u>1.657</u>
Heraf udgør vederlag til bestyrelse	<u>480</u>	<u>467</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>3</u>
<p>Direktionen er aflønnet i Aarhus Universitets Forskningsfond. Vederlaget til direktionen afregnes via administrationshonorar til moderfonden og udgør for 2018 TDKK 667 (2017: TDKK 609)</p>		
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	402	928
Vautakursgevinster	0	3.657
	<u>402</u>	<u>4.585</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	185	9
Andre finansielle omkostninger	9.429	9.581
Valutakurstab	1.374	0
	<u>10.988</u>	<u>9.590</u>

Noter til årsregnskabet

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	1.653.421	5.530	52.794	1.711.745
Tilgang i årets løb	20.057	970	188.718	209.745
Afgang i årets løb	-1.598	0	0	-1.598
Overførsler i årets løb	10.644	0	-10.644	0
Kostpris 31. december	<u>1.682.524</u>	<u>6.500</u>	<u>230.868</u>	<u>1.919.892</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	319.268	4.711	0	323.979
Årets afskrivninger	23.925	117	0	24.042
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-717</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-717</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>342.476</u>	<u>4.828</u>	<u>0</u>	<u>347.304</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.340.048</u>	<u>1.672</u>	<u>230.868</u>	<u>1.572.588</u>
Afskrives over	<u>20-75 år</u>	<u>5-20 år</u>		
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	<u>25.273</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>25.273</u>

Noter til årsregnskabet

	2018 TDKK	2017 TDKK
5 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	8.803	8.803
Kostpris 31. december	8.803	8.803
Værdireguleringer 1. januar	-6.886	-7.256
Årets resultat	453	370
Værdireguleringer 31. december	-6.433	-6.886
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.370	1.917

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Helsingforsgade 25 Aarhus A/S	Aarhus	TDKK 500	60%	3.950	755

6 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

7 Resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	57.000	64.000
Overført resultat	15.094	12.083
	72.094	76.083

Noter til årsregnskabet

8 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:

	<u>2018</u> TDKK	<u>2017</u> TDKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	822.653	681.065
Mellem 1 og 5 år	71.363	120.547
Langfristet del	<u>894.016</u>	<u>801.612</u>
Inden for 1 år	<u>18.805</u>	<u>26.560</u>
	<u>912.821</u>	<u>828.172</u>
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	<u>29.156</u>	<u>37.170</u>
Langfristet del	<u>29.156</u>	<u>37.170</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>29.156</u>	<u>37.170</u>

9 Gæld til tilknyttede virksomheder

I gæld til tilknyttede virksomheder indgår selskabets gæld til kreditinstitutter i koncernens cash pool på TDKK 18.634 (2017: -60.100).

Noter til årsregnskabet

10 Afledte finansielle instrumenter

Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:

	<u>2018</u> TDKK	<u>2017</u> TDKK
Forpligtelser	0	132

Aftaler om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Aftalen er udløbet i 2018, hvorfor gælden pr. 31. december 2018 udgør TDKK 0. I aftalen blev der byttet en rente på 0,17% ud med en fast rente på 4,49%.

I året er der omkostningsført TDKK 132 på selskabets renteswaps samt omkostningsført TDKK 0 i udgift vedrørende renter på sikret prioritetsgæld. Nettobeløbet TDKK 132 er omkostningsført under finansielle omkostninger.

11 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle indtægter	-402	-4.585
Finansielle omkostninger	10.988	9.590
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	24.043	23.373
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	-454	-370
Andre reguleringer	0	-747
	<u>34.175</u>	<u>27.261</u>

12 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-24.410	2.272
Ændring i leverandører mv.	46.138	-8.836
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	132	3.435
	<u>21.860</u>	<u>-3.129</u>

Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	TDKK	TDKK
13 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	902.754	905.572
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	27.402	26.533

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.

Selskabet har afgivet bankgarantier for TDKK 900 overfor leverandører.

Noter til årsregnskabet

14 Nærtstående parter

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Aarhus Universitets Forskningsfond,
CVR-nr. 10 46 61 05, Finlandsgade 14, 8200 Aarhus N
AUFF Holding P/S, CVR-nr. 39 18 40 79,
Finlandsgade 14, 8200 Aarhus N

Ultimativ moderfond

Moderselskab

Transaktioner

I henhold til årsregnskabslovens §98, stk. 7 oplyse der ikke om transaktioner med nærtstående parter.

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for moderselskabet:

Navn

Hjemsted

Aarhus Universitets Forskningsfond, CVR-nr. 10 46 61
05.

Aarhus N

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Forskningsfondens Ejendomsselskab A/S for 2018 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 2018 er aflagt i TDKK.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112 og til koncernregnskabet for Aarhus Universitets Forskningsfond Cvr. 10 46 61 05 har selskabet undladt at udarbejde koncernregnskab.

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.

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 "Anden gæld".

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede 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 sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den sikrede 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. Resulterer 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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.

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”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, hvorfor indkomst indtjent i selskabet betragtes som indtjent i Fonden. Selskabet betaler derfor ikke selskabsskat.

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

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

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 for at fastslå, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Hvis det er tilfældet nedskrives der til denne lavere genindvindings-

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

værdi.

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.

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. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet 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.

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

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 rentekomkostning 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.

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 fratrukket 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.

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$