
Forskningsfondens Ejendomsselskab A/S

Finlandsgade 14, 8200 Aarhus N

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 10 39 59 33

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 17/5 2017

Bent Müller
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

Noter, regnskabspraksis 22

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30. marts 2017

Direktion

Jørgen Lang
direktør

Bestyrelse

Bent Müller
formand

Torben Magnus Andersen

Søren Frandsen

Niels Christian Nielsen

Carsten Rasmussen

Esben Vibe

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Forskningsfondens Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 30. marts 2017

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 Hjemmeside: www.feas.dk CVR-nr.: 10 39 59 33 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 15. august 1986 Regnskabsår: 30. regnskabsår Hjemstedskommune: Aarhus
Bestyrelse	Bent Müller, formand Torben Magnus Andersen Søren Frandsen Niels Christian 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:

	2016	2015	2014	2013	2012
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	125.956	124.600	123.479	118.205	118.362
Resultat før finansielle poster	81.333	76.187	74.011	69.417	73.292
Resultat af finansielle poster	-25.150	-22.768	-18.680	-16.790	-25.784
Årets resultat	56.183	42.135	55.331	52.627	47.508
Balance					
Balancesum	1.468.544	1.448.634	1.462.499	1.474.708	1.468.347
Egenkapital	511.303	450.075	449.363	435.661	413.146
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	79.102	100.085	80.838	70.563	71.169
- investeringsaktivitet	-32.852	-19.857	-14.503	-42.698	-27.566
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-32.852	-19.857	-14.503	-42.698	-27.566
- finansieringsaktivitet	-46.147	-130.475	-69.975	-48.840	193.188
Årets forskydning i likvider	103	-50.247	-3.640	-20.975	236.791
Antal medarbejdere	3	2	2	1	1
Nøgletal i %					
Overskudsgrad	64,6%	61,1%	59,9%	58,7%	61,9%
Afkastningsgrad	5,5%	5,3%	5,1%	4,7%	5,0%
Soliditetsgrad	34,8%	31,1%	30,7%	29,5%	28,1%
Forrentning af egenkapital	11,7%	9,4%	12,5%	12,4%	11,9%

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Forskningsfondens Ejendomsselskab A/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Forskningsfondens Ejendomsselskab har implementeret de ændringer til årsregnskabsloven, der trådte i kraft pr. 1. januar 2016. Som følge heraf er regnskabspraksis ændret således at restværdien på selskabets anlægsaktiver nu revurderes. Bortset herfra er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. En uddybende beskrivelse fremgår sidst i årsrapporten under noter, regnskabspraksis.

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 ejendomsportefølje på godt 115.000 m² erhvervslejemål og udlejer til Aarhus Universitet og talrige private virksomheder. I forlængelse af den nedenfor beskrevne aftale med Region Midtjylland om købet af det tidligere Aarhus Kommunehospital, forventes selskabets ejendomsportefølje 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.

Ledelsesberetning

Udvikling i året

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

Konkret indgik FEAS den 5. januar 2016 en aftale med Region Midtjylland om købet af det tidligere Aarhus Kommunehospital for 807,5 mio. kr. Formålet med købet er, i samarbejde med Aarhus Universitet, at udvikle et helt nyt campusområde. Det samlede bygningsareal, inkl. tunneller og kældre under jord, er på ca. 143.000 kvm., som fraregnet tunneller og kældre, forventes at udgøre en fremadrettet bebyggelse på minimum 110.000 kvm. I forbindelse med overtagelsen, der er planlagt til 1. maj 2019, vil FEAS' egenkapital blive styrket i passende omfang.

I 2016 blev der for første gang i selskabets historie indgået aftale om salg af en ejendom med overtagelse i 2017, nemlig Helsingforsgade 3-7. Aftalen blev indgået med baggrund i selskabets ønske om at bidrage til at skabe rammerne for at opfylde Aarhus Universitets behov i forbindelse med deres boligbetjening af yngre forskere. Mulighederne blev afsøgt i samarbejde med Boligkontoret Aarhus, hvilket resulterede i en aftale, hvor Boligkontoret Aarhus opfører ca. 130 almene ungdoms- og familieboliger på ejendommen, målrettet studerende, ph.d.-studerende og postdoc. Overtagelsen sker i 2017 og har således ingen indvirkning på årsrapporten for 2016.

I 2016 arbejdedes videre med at opgradere ejendomme med henblik på at disse fortsat vil være attraktive for vore lejere på lang sigt. Som en del af dette blev der i 2016 blandt andet udført en omfattende opgradering i PwC's lejemål, med det formål at skabe et mere åbent og kundevenligt område i hele stueetagen. Herudover er der i året tilsvarende indgået en aftale med Cowi om en opgradering og væsentlig udvidelse af deres lejemål i Nobelparken, et arbejde der for alvor tager form i starten af 2017 og inden længe forventes at materialisere sig.

På planlægningssiden blev der sammen med Boligkontoret Aarhus i gangsat en proces omfattende en udviklingsplan for Boligkontorets og FEAS' ejendomme langs Finlandsgade samt førømtalte Helsingforsgade 3-7. Arbejdet mundede ud i godkendelsen af ny lokalplan, der sikrer en god og samlet plan for området, og gode muligheder for de kommende års udbygning af området, hvoraf de første allerede er godt i vej.

I forlængelse af den i januar 2016 indgåede aftale med Region Midt om køb af det tidligere kommunehospital blev planlægningsarbejdet skudt i gang. Der er således i 2016 blevet gennemført et parallelopdrag med tre indbudte arkitektteams, der hver især gav deres bud på, hvordan det tidligere Kommunehospital kunne udvikles til en byintegreret universitetscampus i version 2.0. I januar 2017 blev vinderteamet udpeget, og hen over foråret 2017 arbejdes der videre med vinderteamet og deres forslag, frem mod en endelig udviklingsplan der skal danne grundlag for en ny lokalplan. Lokalplanen tilstræbes at foreligge inden udgangen af 2017.

Herudover er der i 2016 arbejdet videre med planerne om DMJX's (Journalisthøjskolen) flytning til Katrinebjerg. Sidst på året blev der således udpeget en vinder af den gennemførte

Ledelsesberetning

totalentreprisekonkurrence og i forlængelse heraf blev der i starten af 2017 indgået entrepris kontrakt på byggeriet.

Endelig blev 2016 også året, hvor facaderenoveringen på Nobelparken blev afsluttet. I Nobelparken blev der samtidig gennemført en opgradering af udendørsarealerne samt indgået en aftale om parkeringsopsyn, som har medført at der igen er gode parkeringsforhold for vore lejere, hvor det tidligere var svært for de besøgende at finde en ledig parkeringsplads.

Selskabets balance udgjorde ved udgangen af 2016 1.469 mio. kr. mod 1.449 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 værdi med fradrag af løbende afskrivninger.

Selskabet indtrådte i slutningen af 2015 i en Cashpool aftale med moderfonden, således at selskabets likviditet regnskabsmæssigt indgår som et mellemværende med moderfonden.

Nettoomsætningen udgør i 2016 126 mio. kr., på niveau med 2015. Resultatet før finansielle poster udgør 81 mio. kr. i 2016 mod 76 mio. kr. i 2015.

Årets resultat for året 2016 udgjorde 56 mio. kr. mod 53 mio. kr. (før skat) i 2015. Årets resultat ligger på niveau med det budgetterede, og resultatet anses for tilfredsstillende.

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.

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.

Ledelsesberetning

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. I forlængelse af den væsentlige udvidelse af ejendomsporteføljen er der i 2016 foretaget en udvidelse af medarbejderstaben, dels i form af en installationskyndig projektleder, dels i form af en projektdirektør med henblik på at varetage udviklingen af det tidligere Aarhus Kommunehospital. Det administrative arbejde og en del af viceværtfunktionerne 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.

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 lejermasse er stabil, og konjunkturfølsomheden vurderes fortsat at være begrænset. Låneporteføljen er, efter omlægninger tilbage 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 år

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.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Udbytte

Det ordinære udbytte foreslås for 2016 fastsat til 45 mio. kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 TDKK	2015 TDKK
Nettoomsætning		125.956	124.600
Andre eksterne omkostninger		-22.120	-18.825
Bruttoresultat		103.836	105.775
Personaleomkostninger	1	-1.592	-1.360
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-20.911	-28.228
Resultat før finansielle poster		81.333	76.187
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		303	200
Finansielle indtægter	2	948	179
Finansielle omkostninger	3	-26.401	-23.147
Resultat før skat		56.183	53.419
Skat af årets resultat	4	0	-11.284
Årets resultat		56.183	42.135

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	45.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.980	0
Overført resultat	9.203	42.135
	56.183	42.135

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 TDKK	2015 TDKK
Grunde og bygninger		1.380.558	1.376.280
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		832	805
Materielle anlægsaktiver under udførelse		7.638	0
Materielle anlægsaktiver	5	1.389.028	1.377.085
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	1.547	3.224
Finansielle anlægsaktiver		1.547	3.224
Anlægsaktiver		1.390.575	1.380.309
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.173	7.904
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		70.508	54.835
Andre tilgodehavender		2.350	3.734
Periodeafgrænsningsposter		1.407	1.424
Tilgodehavender		77.438	67.897
Likvide beholdninger		531	428
Omsætningsaktiver		77.969	68.325
Aktiver		1.468.544	1.448.634

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 TDKK	2015 TDKK
Selskabskapital		160.000	160.000
Overført resultat		306.303	290.075
Foreslået udbytte for regnskabsåret		45.000	0
Egenkapital		511.303	450.075
Gæld til realkreditinstitutter		828.172	836.941
Kreditinstitutter		50.046	58.920
Anden gæld		0	3.423
Langfristede gældsforpligtelser	7	878.218	899.284
Gæld til realkreditinstitutter	7	26.215	29.156
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.991	8.175
Gæld til tilknyttede virksomheder		314	311
Selskabsskat		0	11.284
Anden gæld	78	45.503	50.349
Kortfristede gældsforpligtelser		79.023	99.275
Gældsforpligtelser		957.241	998.559
Passiver		1.468.544	1.448.634
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Nærtstående parter	12		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	160.000	0	290.075	0	450.075
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	0	10.592	0	10.592
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	-3.567	0	-3.567
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-1.980	0	0	-1.980
Årets resultat	0	1.980	9.203	45.000	56.183
Egenkapital 31. december	160.000	0	306.303	45.000	511.303

Selskabskapitalen består af 160.000 aktier á nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

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

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 TDKK	2015 TDKK
Årets resultat		56.183	42.135
Reguleringer	9	46.061	62.280
Ændring i driftskapital	10	5.119	11.477
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		107.363	115.892
Renteindbetalinger og lignende		948	179
Renteudbetalinger og lignende		-17.925	-15.986
Pengestrømme fra ordinær drift		90.386	100.085
Betalt selskabsskat		-11.284	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet		79.102	100.085
Køb af materielle anlægsaktiver		-32.852	-19.857
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-32.852	-19.857
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-399.394	-29.948
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-8.902	0
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		379.350	165
Cash-pool bevægelse		-17.201	-53.192
Betalt udbytte		0	-47.500
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-46.147	-130.475
Ændring i likvider		103	-50.247
Likvider 1. januar		428	50.675
Likvider 31. december		531	428
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		531	428
Likvider 31. december		531	428

Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	TDKK	TDKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.574	1.349
Andre omkostninger til social sikring	18	11
	<u>1.592</u>	<u>1.360</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>2</u>
Selskabets direktør har i årets løb ikke modtaget vederlag fra selskabet.		
Vederlaget til bestyrelsen har udgjort TDKK 455 i 2016 mod TDKK 470 i 2015.		
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	945	94
Andre finansielle indtægter	3	85
	<u>948</u>	<u>179</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	8	18
Andre finansielle omkostninger	26.246	17.066
Valutakurstab	147	6.063
	<u>26.401</u>	<u>23.147</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	11.284
	<u>0</u>	<u>11.284</u>

Noter til årsregnskabet

5 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	1.653.859	5.389	0	1.659.248
Tilgang i årets løb	26.105	160	6.589	32.854
Afgang i årets løb	0	-130	0	-130
Overførsler i årets løb	-1.049	0	1.049	0
Kostpris 31. december	<u>1.678.915</u>	<u>5.419</u>	<u>7.638</u>	<u>1.691.972</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	277.579	4.584	0	282.163
Årets afskrivninger	20.778	133	0	20.911
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-130	0	-130
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>298.357</u>	<u>4.587</u>	<u>0</u>	<u>302.944</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.380.558</u>	<u>832</u>	<u>7.638</u>	<u>1.389.028</u>
Afskrives over	<u>20-75 år</u>	<u>5-20 år</u>		
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	<u>26.284</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>26.284</u>

Noter til årsregnskabet

	2016 TDKK	2015 TDKK
6 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	8.803	8.803
Kostpris 31. december	8.803	8.803
Værdireguleringer 1. januar	-5.579	-5.779
Årets resultat	303	200
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	-1.980	0
Værdireguleringer 31. december	-7.256	-5.579
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.547	3.224

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Helsingforsgade 25					
Aarhus A/S	Aarhus	TDKK 500	60%	2.578	504

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:

	2016 TDKK	2015 TDKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	717.695	718.781
Mellem 1 og 5 år	110.477	118.160
Langfristet del	828.172	836.941
Inden for 1 år	26.215	29.156
	854.387	866.097

Noter til årsregnskabet

7 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	2016	2015
	TDKK	TDKK
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	0	58.920
Mellem 1 og 5 år	50.046	0
Langfristet del	50.046	58.920
Inden for 1 år	0	0
	50.046	58.920
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	0	3.423
Langfristet del	0	3.423
Inden for 1 år	3.559	7.169
Øvrig kortfristet gæld	41.944	43.180
Kortfristet del	45.503	50.349
	45.503	53.772

8 Afledte finansielle instrumenter

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

	2016	2015
	TDKK	TDKK
Forpligtelser	3.571	10.592

Aftaler om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Aftalerne udløber i 2017 og 2018 og har en samlet hovedstol på nom. TDKK 74.313. I aftalerne byttes en rente på henholdsvis -0,08% og 0,28% ud med en fast rente på 4,79% og 4,49%

Noter til årsregnskabet

	2016	2015
	TDKK	TDKK
9 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-948	-179
Finansielle omkostninger	26.401	23.147
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	20.911	28.228
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	-303	-200
Skat af årets resultat	0	11.284
	46.061	62.280

10 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	7.660	8.639
Ændring i leverandører mv.	-9.566	-3.239
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	7.025	6.077
	5.119	11.477

11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	919.979	917.707
---	---------	---------

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	26.363	26.988
--	--------	--------

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 årsregnskabet

12 Nærtstående parter

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for moderselskabet:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>
Aarhus Universitets Forskningsfond Cvr: 10 46 61 05.	Aarhus N

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Forskningsfondens Ejendomsselskab A/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i TDKK.

Ændring af regnskabspraksis

Forskningsfondens Ejendomsselskab A/S har implementeret ændringer til årsregnskabsloven, der træder i kraft pr. 1. januar 2016, jf. lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Som følge af ændringen til loven er regnskabspraksis ændret på følgende område:

Restværdien på materielle anlægsaktiver er revurderet ved regnskabsårets begyndelse og revurderes fremadrettet en gang om året. Tidligere blev restværdien fastsat på anskaffelsestidspunktet og ikke revurderet efterfølgende. Ændringen af restværdier medfører sammen med ændrede skøn af levetider på bygninger, at årets afskrivninger på bygninger er formindsket med TDKK 7.796 i 2016.

Bortset herfra er regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Øvrige ændringer til årsregnskabsloven, har således alene medført yderligere oplysninger i årsrapporten, samt enkelte reklassifikationer i sammenligningstal.

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.

Noter, regnskabspraksis

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

Som præsentrationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som 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 finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

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 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. Resultater den

Noter, regnskabspraksis

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.

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.

Noter, regnskabspraksis

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 har derfor betalt skat for 2015. Betingelserne er opfyldt for 2016 og forventes opfyldt fremadrettet.

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

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 genindvindingsværdi.

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 genindvindings-

Noter, regnskabspraksis

værdi.

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. 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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter, regnskabspraksis

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 provenu 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 nominel 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.

Noter, regnskabspraksis

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", "Værdipapirer" under omsætningsaktiver og "Kassekreditter". "Værdipapirer" består af kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger.

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