
Forskningsfondens Ejendomsselskab A/S

Finlandsgade 14, 8200 Aarhus N

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 10 39 59 33

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 17/5 2018

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 20. marts 2018

Direktion

Jørgen Lang
direktør

Bestyrelse

Bent Müller
formand

Torben Magnus Andersen

Niels Christian Nielsen

Ole Steen Nielsen

Carsten Rasmussen

Anette Storm

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Forskningsfondens Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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 2018

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: 31. regnskabsår Hjemstedskommune: Aarhus
Bestyrelse	Bent Müller, formand Torben Magnus Andersen Niels Christian Nielsen Ole Steen Nielsen Carsten Rasmussen Anette Storm 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:

	2017	2016	2015	2014	2013
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	127.616	125.956	124.600	123.479	118.205
Resultat før finansielle poster	80.718	81.333	76.187	74.011	69.417
Resultat af finansielle poster	-4.635	-25.150	-22.768	-18.680	-16.790
Årets resultat	76.083	56.183	42.135	55.331	52.627
Balance					
Balancesum	1.454.372	1.468.544	1.448.634	1.462.499	1.474.708
Egenkapital	545.821	511.303	450.075	449.363	435.661
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	91.980	79.102	100.085	80.838	70.563
- investeringsaktivitet	-21.364	-32.852	-19.857	-14.503	-42.698
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-52.053	-32.852	-19.857	-14.503	-42.698
- finansieringsaktivitet	-70.567	-46.147	-130.475	-69.975	-48.840
Årets forskydning i likvider	49	103	-50.247	-3.640	-20.975
Antal medarbejdere	3	3	2	2	1
Nøgletal i %					
Overskudsgrad	63,3%	64,6%	61,1%	59,9%	58,7%
Afkastningsgrad	5,6%	5,5%	5,3%	5,1%	4,7%
Soliditetsgrad	37,5%	34,8%	31,1%	30,7%	29,5%
Forrentning af egenkapital	14,4%	11,7%	9,4%	12,5%	12,4%

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Forskningsfondens Ejendomsselskab A/S for 2017 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 kvartererne 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.

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 ejendoms erhvervelser samt udvikling af Katrinebjergområdet og den kommende ejendom 'Universitetsbyen' (det tidligere Aarhus Kommunehospital).

Året 2017 indledtes med, at den i 2016 indgåede aftale om salg af ejendommen Helsingforsgade 3-7 blev effektueret og ejendommen overtaget af Boligkontoret Aarhus. Salget er det første i selskabets historie og indgået med baggrund i selskabets ønske om at bidrage til boligbetjeningen af yngre forskere.

Boligkontoret Aarhus opfører således 130 almennyttige ungdoms- og familieboliger på ejendommen, målrettet studerende, ph.d-studerende og postdoc.

I begyndelsen af året 2017 indgik selskabet endvidere en aftale om køb af en ejendom, nemlig et grundkøb i forbindelse med et kommende byggeri i Agro Food Park, med henblik på opførelse af et byggeri på godt 5.000 etagemeter laboratorier/kontor og 3.900 etagemeter til væksthuse til AU Food. Selskabets involvering har som formål at understøtte Aarhus Universitets strategi om at støtte fødevarerforskningen og dens videnuudveksling i et større og tværfagligt miljø.

I 2017 materialiseredes den i 2016 indgåede aftale om opgradering og væsentlig udvidelse af COWIs lejemål i Nobelparken, først ved indgåelse af en totalentreprisekontrakt om udførelsen, og sidst på året i 2017 blev udførelsen af byggearbejderne igangsat.

På planlægningssiden vedtog Aarhus Byråd en ny lokalplan omfattende et større område på Katrinebjerg, nærmere bestemt området mellem Finlandsgade, Katrinebjergvej, Jens Baggesens vej og Helsingforsgade. En lokalplan der sikrer Katrinebjergs fortsatte udvikling som et Campusområde, og dermed understøtter universitetets fortsatte udvikling. Lokalplanens godkendelse var endvidere det endelige startskud til at gravemaskinerne kunne indlede arbejdet med opførelsen af det nye byggeri til DMJX's (Journalisthøjskolen), og dermed sikringen af DMJX's flytning til Katrinebjerg.

I forbindelse med selskabets kommende ejendom 'Universitetsbyen' blev 2017 et år i planlægningens tegn. I løbet af foråret 2017 blev den fysiske udviklingsplan for 'Universitetsbyen' besluttet og grundlaget for en ny lokalplan kom på plads. Det videre arbejde med udarbejdelse af lokalplanen mandede sidst på året ud i, at Aarhus Byråd ved førstebehandling vedtog at sende lokalplanforslaget i høring. En endelig godkendt lokalplan forventes vedtaget af Aarhus Byråd i foråret 2018.

Hvad angår selskabets øvrige ejendomme er der som tidligere år udført løbende vedligehold, opgraderinger og ændringer i forbindelse med indgåelse af nye lejeaftaler. Konkret skal nævnes, at selskabet i 2017 foretog en omfattende og nyskabende ombygning på Møllevangs Allé 142, en ombygning af et tidligere ostelager til kontorlokaler i New Yorker-stil til gavn for den kommende lejer Boligportal A/S og dennes ca. 50 medarbejdere.

Ledelsesberetning

Selskabets balance udgjorde ved udgangen af 2017 1.454 mio. kr. mod 1.469 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.

Nettoomsætningen udgjorde i 2017 128 mio. kr., en let stigning fra niveauet i 2016. Resultatet før finansielle poster udgør 81 mio. kr. i 2017, på niveau med 2016.

Årets resultat for 2017 udgjorde 76 mio. kr. mod 56 mio. kr. i 2016 og var præget af lave finansieringsomkostninger primært som følge af det lave renteniveau samt en kursgevinst på selskabets lån i schweizerfranc. Årets resultat anses for meget 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.

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' af den i foråret 2017 tiltrådte projektdirektør.

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 lejemasse er stabil, og konjunkturfølsomheden vurderes fortsat at være begrænset. Lånporteføljen 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 de forudgående 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 2017 fastsat til 64 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	2017 TDKK	2016 TDKK
Nettoomsætning		127.616	125.956
Andre eksterne omkostninger		-21.868	-22.120
Bruttoresultat		105.748	103.836
Personaleomkostninger	1	-1.657	-1.592
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-23.373	-20.911
Resultat før finansielle poster		80.718	81.333
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		370	303
Finansielle indtægter	2	4.585	948
Finansielle omkostninger	3	-9.590	-26.401
Resultat før skat		76.083	56.183
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		76.083	56.183

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	64.000	45.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	1.980
Overført resultat	12.083	9.203
	76.083	56.183

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 TDKK	2016 TDKK
Grunde og bygninger		1.334.153	1.380.558
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		819	832
Materielle anlægsaktiver under udførelse		52.794	7.638
Materielle anlægsaktiver	4	1.387.766	1.389.028
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	1.917	1.547
Finansielle anlægsaktiver		1.917	1.547
Anlægsaktiver		1.389.683	1.390.575
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.775	3.173
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7	61.164	70.508
Andre tilgodehavender		41	2.350
Periodeafgrænsningsposter	6	129	1.407
Tilgodehavender		64.109	77.438
Likvide beholdninger	7	580	531
Omsætningsaktiver		64.689	77.969
Aktiver		1.454.372	1.468.544

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 TDKK	2016 TDKK
Selskabskapital		160.000	160.000
Overført resultat		321.821	306.303
Foreslået udbytte for regnskabsåret		64.000	45.000
Egenkapital		545.821	511.303
Gæld til realkreditinstitutter		801.612	828.172
Kreditinstitutter		37.170	50.046
Langfristede gældsforpligtelser	9	838.782	878.218
Gæld til realkreditinstitutter	9	26.560	26.215
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.358	6.991
Gæld til tilknyttede virksomheder		223	314
Anden gæld	10	41.628	45.503
Kortfristede gældsforpligtelser		69.769	79.023
Gældsforpligtelser		908.551	957.241
Passiver		1.454.372	1.468.544
Resultatdisponering	8		
Afledte finansielle instrumenter	10		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13		
Nærtstående parter	14		
Anvendt regnskabspraksis	15		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført	Foreslået udbytte for regnskabs-	I alt
	TDKK	resultat	året	TDKK
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	160.000	306.303	45.000	511.303
Betalt ordinært udbytte	0	0	-45.000	-45.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	3.567	0	3.567
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-132	0	-132
Årets resultat	0	12.083	64.000	76.083
Egenkapital 31. december	160.000	321.821	64.000	545.821

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 TDKK	2016 TDKK
Årets resultat		76.083	56.183
Reguleringer	11	27.261	46.061
Ændring i driftskapital	12	-3.129	5.119
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		100.215	107.363
Renteindbetalinger og lignende		928	948
Renteudbetalinger og lignende		-9.163	-17.925
Pengestrømme fra ordinær drift		91.980	90.386
Betalt selskabsskat		0	-11.284
Pengestrømme fra driftsaktivitet		91.980	79.102
Køb af materielle anlægsaktiver		-52.053	-32.852
Salg af materielle anlægsaktiver		30.689	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-21.364	-32.852
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-26.642	-399.394
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-9.219	-8.902
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		0	379.350
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder		10.294	-17.201
Betalt udbytte		-45.000	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-70.567	-46.147
Ændring i likvider		49	103
Likvider 1. januar		531	428
Likvider 31. december		580	531
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		580	531
Likvider 31. december		580	531

Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u> TDKK	<u>2016</u> TDKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.647	1.574
Andre omkostninger til social sikring	10	18
	<u>1.657</u>	<u>1.592</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>3</u>
Selskabets direktør har i årets løb ikke modtaget vederlag fra selskabet.		
Vederlaget til bestyrelsen har udgjort TDKK 467 i 2017 mod TDKK 455 i 2016.		
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	928	945
Andre finansielle indtægter	0	3
Vautakursgevinster	3.657	0
	<u>4.585</u>	<u>948</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	9	8
Andre finansielle omkostninger	9.581	26.246
Valutakurstab	0	147
	<u>9.590</u>	<u>26.401</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	1.678.915	5.419	7.638	1.691.972
Tilgang i årets løb	6.786	111	45.156	52.053
Afgang i årets løb	-32.280	0	0	-32.280
Kostpris 31. december	<u>1.653.421</u>	<u>5.530</u>	<u>52.794</u>	<u>1.711.745</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	298.357	4.587	0	302.944
Årets afskrivninger	23.518	124	0	23.642
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-2.607	0	0	-2.607
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>319.268</u>	<u>4.711</u>	<u>0</u>	<u>323.979</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.334.153</u>	<u>819</u>	<u>52.794</u>	<u>1.387.766</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

	2017	2016
	TDKK	TDKK
5 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	8.803	8.803
Kostpris 31. december	8.803	8.803
Værdireguleringer 1. januar	-7.256	-5.579
Årets resultat	370	303
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	0	-1.980
Værdireguleringer 31. december	-6.886	-7.256
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.917	1.547

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Helsingforsgade 25 Aarhus A/S	Aarhus	TDKK 500	60%	3.195	617

6 Periodeafgrænsningsposter

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

7 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

I tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder indgår selskabets indestående i koncernens cash pool på TDKK 60.100 (2016: 70.394).

	2017	2016
	TDKK	TDKK
8 Resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	64.000	45.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	1.980
Overført resultat	12.083	9.203
	76.083	56.183

Noter til årsregnskabet

9 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:

	2017 TDKK	2016 TDKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	681.065	717.695
Mellem 1 og 5 år	120.547	110.477
Langfristet del	801.612	828.172
Inden for 1 år	26.560	26.215
	828.172	854.387
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	37.170	50.046
Langfristet del	37.170	50.046
Inden for 1 år	0	0
	37.170	50.046

10 Afledte finansielle instrumenter

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

	2017 TDKK	2016 TDKK
Forpligtelser	132	3.571

Aftaler om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Aftalen udløber i 2018 og har en samlet hovedstol på nom. TDKK 4.725 pr. 31. december 2017. I aftalen byttes en rente på 0,17% ud med en fast rente på 4,49%.

I året er der omkostningsført TDKK 3.472 på selskabets renteswaps samt omkostningsført TDKK 431 i udgift vedrørende renter på sikret prioritetsgæld. Nettobeløbet TDKK 3.903 er omkostningsført under finansielle omkostninger.

Noter til årsregnskabet

	2017	2016
	TDKK	TDKK
11 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-4.585	-948
Finansielle omkostninger	9.590	26.401
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	23.373	20.911
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	-370	-303
Andre reguleringer	-747	0
	27.261	46.061

12 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	3.035	7.660
Ændring i leverandører mv.	-9.599	-9.566
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	3.435	7.025
	-3.129	5.119

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	905.572	919.979
---	---------	---------

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	26.533	26.363
--	--------	--------

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

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 2017 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 2017 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 nominel 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 låneoptagelsestidspunktet 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	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$