
Forskningsfondens Ejendomsselskab A/S

Finlandsgade 14, 8200 Aarhus N

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 10 39 59 33

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 28/04 2020

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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 23. april 2020

Direktion

Jørgen Lang
direktør

Bestyrelse

Esben Vibe
formand

Torben Magnus Andersen

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Forskningsfondens Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Aarhus, den 23. april 2020

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: 33. regnskabsår

Hjemstedskommune: Aarhus

Bestyrelse

Esben Vibe, formand

Torben Magnus Andersen

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:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	149.550	130.010	127.616	125.956	124.600
Resultat før finansielle poster	104.682	82.226	80.718	81.333	76.187
Resultat af finansielle poster	-40.931	-10.132	-4.635	-25.150	-22.768
Årets resultat	63.751	72.094	76.083	56.183	42.135
Balance					
Balancesum	2.719.090	1.603.787	1.454.372	1.468.544	1.448.634
Egenkapital	1.360.798	554.047	545.821	511.303	450.075
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	72.492	121.949	91.980	79.102	100.085
- investeringsaktivitet	-1.082.899	-209.745	-21.364	-32.852	-19.857
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-1.164.120	-209.745	-52.053	-32.852	-19.857
- finansieringsaktivitet	1.010.466	87.846	-70.567	-46.147	-130.475
Årets forskydning i likvider	59	50	49	103	-50.247
Antal medarbejdere	3	3	3	3	2
Nøgletal i %					
Overskudsgrad	70,0%	63,2%	63,3%	64,6%	61,1%
Afkastningsgrad	3,8%	5,1%	5,6%	5,5%	5,3%
Soliditetsgrad	50,0%	34,5%	37,5%	34,8%	31,1%
Forrentning af egenkapital	6,7%	13,1%	14,4%	11,7%	9,4%

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Forskningsfondens Ejendomsselskab A/S for 2019 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, i Nobelparken og senest i Universitetsbyen (det tidligere Aarhus Kommunehospital) 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.

Selskabet ejer i dag mere end 200.000 kvm erhvervsejendomme på forskellige lokaliteter i Aarhus, tæt beliggende omkring Universitetsparken og på enkelte andre lokaliteter. Heriblandt er Nobelparken og adskillige bygninger i Katrinebjerg-området samt Universitetsbyen. I dag er det selskabets primære rolle at erhverve og varetage driften af ejendomme til brug for Aarhus Universitet og tilknyttede aktiviteter, herunder også ejendomme af strategisk betydning for universitetets fysiske planlægning.

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 og videreudvikling af ejendomsporteføljen bestået af sonderinger og konkrete tiltag med henblik på yderligere ejendoms erhvervelser.

FEAS overtog pr. 1. maj 2019, som planlagt, det tidligere Aarhus Kommunehospital som nu officielt hedder Universitetsbyen. Samme dag overtog FEAS det tilknyttede parkeringshus på Peter Sabroes Gade fra Parkering Aarhus. Aktiviteterne i 2019 har således i høj grad været præget af overtagelse samt udvikling af Universitetsbyen. Den overordnede planlægning er på plads, og konkret er selskabet kommet godt i gang med de første byggearbejder; en total ombygning og renovering af ca. 30.000 kvm. i bygning 1870 (populært kaldet "Højhuset"), hvor bl.a. Institut for Molekylærbiologi og Genetik skal flytte ind omkring årsskiftet 2021/2022. Samtidig foregår der en omfattende byggemodning, bl.a. i form af oprydning i bygningsmassen ved nedrivning af de mange tilbyggede "funktionsknaster", omlægning af forsyningsledninger i terræn samt nedlæggelse af de mange gamle tunneller, således at området kan holde til nutidens tungere trafik.

Som en del af projektet i Universitetsbyen har FEAS i 2019 desuden arbejdet på at etablere Aarhus Universitets nye iværksætterfabrik, "The Kitchen", som er indrettet i det tidligere centralkøkken og hvor det industrielle look bevares på bedste vis. Bygningen blev afleveret i januar 2020, og universitetet indviede "The Kitchen" i starten af februar 2020.

Endelig igangsatte FEAS i 2019 projekteringen af ca. 130 studieboliger i det tidligere patienthotel, hvor der forventes indflytning i 2021.

Hvad angår FEAS' udvidelse af COWI's lejemål i Nobelparken, er dette projekt afleveret.

Ligeledes er nybyggeriet i Agro Food Park afleveret til Aarhus Universitet ultimo 2019, og hvor AU Food nu er flyttet ind i 9.000 kvm lokaler, placeret midt i fødevarerklungen Agro Food Park i Skejby.

DMJX-byggeriet på Katrinebjerg går også efter planen og forventes afleveret til lejer i marts 2020.

På Katrinebjerg er der i 2019 fortsat arbejdet med lokalplanlægningen på området mellem Finlandsgade, Katrinebjergvej, Møllevangs Allé og Helsingforsgade – for sikring af mulighederne for planlagt udvidelse af universitetets ingeniøraktiviteter samt ikke mindst en fremtidig flytning af ingeniøraktiviteterne fra Navitas til Katrinebjerg.

Ejendomsporteføljen er i 2019 blevet udvidet med ejendommen Åbogade 23A, en ejendom der passer godt ind mellem FEAS' øvrige ejendomme på Katrinebjerg.

FEAS solgte sine aktier i Helsingforsgade 25 Aarhus A/S til AUFF Holding P/S, så AUFF Holding P/S blev ene-ejer. I forlængelse heraf overdrog FEAS ejendommene Møllevangs Allé 142, Paludan-Müllers Vej 38 og Åbogade 11 til FEAS' søsterselskab Helsingforsgade 25 Aarhus A/S under hensyntagen til en hensigtsmæssig fremtidig udvikling af området omkring Helsingforsgade 25.

Beslutningen om at omlægge 65% af finansieringen til lange, konverterbare fastforrentede lån i lyset af det

Ledelsesberetning

aktuelle lave renteniveau blev i slutningen af 2018 og starten af 2019 implementeret, således at hovedparten af FEAS' låneportefølje nu er omlagt fra rentetilpasningslån til fastforrentede, konverterbare obligationslån.

Selskabets balance udgjorde ved udgangen af 2019 2.719 mio. kr. mod 1.604 mio. kr. ved indgangen til året. Selskabets aktiver i form af grunde og bygninger ligger i niveauet 2.630 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 2019 150 mio. kr., en stigning på 15% fra niveauet i 2018. Resultatet før finansielle poster udgør 104 mio. kr., tilsvarende en stigning på 26,6% fra niveauet i 2018.

Årets resultat for 2019 udgjorde 64 mio. kr. mod 72 mio. kr. i 2018 og var præget omlæggingerne til fastforrentede lån, omkostninger i forbindelse med låneomlægninger samt af fortjeneste ved salg af ejendomme. Årets resultat anses for tilfredsstillende, og er på niveau med forventningerne ved årets begyndelse.

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 et bygningsteam, og udviklingen af Universitetsbyen og øvrige byggerier af et projektteam. Medarbejderstaben udvides løbende efter behov, ikke mindst i forbindelse med udvikling og drift af Universitetsbyen.

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.

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. Efter den i året foretagne låneomlægning, hvor låneporteføljen nu i overvejende grad består af konverterbare fastforrentede obligationslån, vurderes påvirkningen af den fremtidige renteutvikling at være begrænset.

Ledelsesberetning

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Selskabets forventninger til fremtiden bliver påvirket negativt som følge af Covid-19 udbruddet og de tiltag som regeringerne i det meste af verden [den danske Regering] har foretaget for at afbøde virkningerne af udbruddet, jf. også omtalen af begivenheder efter balancedagen i note 1.

Selskabets ledelse har forsøgt at vurdere effekten af Covid-19 på selskabets forventede omsætning og resultat, men det er endnu for tidligt at udtale sig om, hvor store de negative konsekvenser bliver. Ledelsen ser sig derfor ikke i stand til pålideligt at oplyse om forventningerne til fremtiden, jf. ÅRL § 12.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Udbytte

Det ordinære udbytte foreslås for 2019 fastsat til 30 mio. kr.

Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af Covid-19 er beskrevet i note 1, hvortil der henvises.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 TDKK	2018 TDKK
Nettoomsætning		149.550	130.010
Andre driftsindtægter	2	26.247	0
Andre eksterne omkostninger		<u>-40.743</u>	<u>-22.033</u>
Bruttoresultat		135.054	107.977
Personaleomkostninger	3	-1.678	-1.708
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-28.694</u>	<u>-24.043</u>
Resultat før finansielle poster		104.682	82.226
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	454
Finansielle indtægter	4	273	402
Finansielle omkostninger	5	<u>-41.204</u>	<u>-10.988</u>
Resultat før skat		63.751	72.094
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		63.751	72.094

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	30.000	57.000
Overført resultat	<u>33.751</u>	<u>15.094</u>
	63.751	72.094

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2019 TDKK	2018 TDKK
Grunde og bygninger		2.252.424	1.340.048
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.082	1.672
Materielle anlægsaktiver under udførelse		374.659	230.868
Materielle anlægsaktiver	6	2.629.165	1.572.588
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	0	2.370
Finansielle anlægsaktiver		0	2.370
Anlægsaktiver		2.629.165	1.574.958
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		43.759	13.584
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9	43.432	1.495
Andre tilgodehavender		716	12.799
Periodeafgrænsningsposter	8	1.329	321
Tilgodehavender		89.236	28.199
Likvide beholdninger		689	630
Omsætningsaktiver		89.925	28.829
Aktiver		2.719.090	1.603.787

Balance 31. december

Passiver

	Note	2019 TDKK	2018 TDKK
Selskabskapital		400.000	160.000
Overført resultat		930.798	337.047
Foreslået udbytte for regnskabsåret		30.000	57.000
Egenkapital	10	1.360.798	554.047
Gæld til realkreditinstitutter		1.251.356	894.016
Kreditinstitutter		20.417	29.156
Langfristede gældsforpligtelser	12	1.271.773	923.172
Gæld til realkreditinstitutter	12	14.811	18.805
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.862	40.511
Gæld til tilknyttede virksomheder		925	18.638
Anden gæld		44.921	48.614
Kortfristede gældsforpligtelser		86.519	126.568
Gældsforpligtelser		1.358.292	1.049.740
Passiver		2.719.090	1.603.787
Begivenheder efter balancedagen	1		
Resultatdisponering	11		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	15		
Nærtstående parter	16		
Anvendt regnskabspraksis	17		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført	Foreslået udbytte for regnskabs-	I alt
	TDKK	resultat	året	TDKK
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	160.000	337.047	57.000	554.047
Kontant kapitalforhøjelse	240.000	560.000	0	800.000
Betalt ordinært udbytte	0	0	-57.000	-57.000
Årets resultat	0	33.751	30.000	63.751
Egenkapital 31. december	400.000	930.798	30.000	1.360.798

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 TDKK	2018 TDKK
Årets resultat		63.751	72.094
Reguleringer	13	69.625	34.175
Ændring i driftskapital	14	-34.934	21.860
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		98.442	128.129
Renteindbetalinger og lignende		273	402
Renteudbetalinger og lignende		-26.223	-6.582
Pengestrømme fra driftsaktivitet		72.492	121.949
Køb af materielle anlægsaktiver		-1.164.120	-209.745
Salg af materielle anlægsaktiver		78.851	0
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		2.370	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-1.082.899	-209.745
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-929.073	-444.979
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-10.000	-8.014
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		-62.158	0
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		1.268.697	526.105
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder		0	78.734
Kontant kapitalforhøjelse		800.000	0
Betalt udbytte		-57.000	-64.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		1.010.466	87.846
Ændring i likvider		59	50
Likvider 1. januar		630	580
Likvider 31. december		689	630
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		689	630
Likvider 31. december		689	630

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

Selskabet er indtil nu påvirket negativt af virkningerne af Covid-19, eftersom følge af forventet højere finansieringsudgifter til selskabets opførsel af Universitetsbyen i 2020.

Herudover kan Covid-19 medfører lavere huslejeindtægter som følge af konkurs blandt selskabets lejere.

Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at opgøre størrelsen af den negative påvirkning af Covid-19.

	<u>2019</u> TDKK	<u>2018</u> TDKK
2 Andre driftsindtægter		
Fortjeneste ved salg af ejendomme	<u>26.247</u>	<u>0</u>
	<u>26.247</u>	<u>0</u>
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.658	1.690
Andre omkostninger til social sikring	<u>20</u>	<u>18</u>
	<u>1.678</u>	<u>1.708</u>
Heraf udgør vederlag til bestyrelse:		
Bestyrelse	<u>439</u>	<u>480</u>
	<u>439</u>	<u>480</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>3</u>

Direktionen er aflønnet i Aarhus Universitets Forskningsfond. Vederlaget til direktionen afregnes via administrationshonorar til moderfonden og udgør for 2019 TDKK 640 (2018: TDKK 667)

Noter til årsregnskabet

	2019 TDKK	2018 TDKK		
4 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	273	402		
	273	402		
5 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.428	185		
Andre finansielle omkostninger	38.986	9.429		
Valutakurstab	790	1.374		
	41.204	10.988		
6 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	1.682.524	6.500	230.868	1.919.892
Tilgang i årets løb	904.029	548	233.297	1.137.874
Afgang i årets løb	-66.984	-178	0	-67.162
Overførsler fra under udførelse	249.829	0	-249.829	0
Overførsler til under udførelse	-160.323	0	160.323	0
Kostpris 31. december	2.609.075	6.870	374.659	2.990.604
Ned- og afskrivninger 1. januar	342.478	4.828	0	347.306
Årets afskrivninger	28.556	138	0	28.694
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-14.383	-178	0	-14.561
Ned- og afskrivninger 31. december	356.651	4.788	0	361.439
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.252.424	2.082	374.659	2.629.165
Afskrives over	20-75 år	5-20 år		
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	24.792	0	473	25.265

Noter til årsregnskabet

	2019 TDKK	2018 TDKK
7 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	8.803	8.803
Afgang i årets løb	-8.803	0
Kostpris 31. december	<u>0</u>	<u>8.803</u>
Værdireguleringer 1. januar	-6.433	-6.886
Årets afgang	6.433	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>453</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>0</u>	<u>-6.433</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>	<u>2.370</u>

8 Periodeafgrænsningsposter

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

9 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

I tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder indgår selskabets indestående i koncernens cash pool på TDKK 43.524 (2018: -18.364).

10 Egenkapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2019 TDKK	2018 TDKK	2017 TDKK	2016 TDKK	2015 TDKK
Selskabskapital 1. januar	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000
Kapitalforhøjelse	240.000	0	0	0	0
Kapitalnedsættelse	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Selskabskapital 31. december	<u>400.000</u>	<u>160.000</u>	<u>160.000</u>	<u>160.000</u>	<u>160.000</u>

Noter til årsregnskabet

	2019	2018
	TDKK	TDKK
11 Resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	30.000	57.000
Overført resultat	33.751	15.094
	63.751	72.094

12 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:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	1.191.034	822.653
Mellem 1 og 5 år	60.322	71.363
Langfristet del	1.251.356	894.016
Inden for 1 år	14.811	18.805
	1.266.167	912.821

Kreditinstitutter

Mellem 1 og 5 år	20.417	29.156
Langfristet del	20.417	29.156
Inden for 1 år	0	0
	20.417	29.156

Noter til årsregnskabet

	2019	2018
	TDKK	TDKK
13 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-273	-402
Finansielle omkostninger	41.204	10.988
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	54.941	24.043
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	0	-454
Andre reguleringer	-26.247	0
	69.625	34.175

14 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-17.513	-24.410
Ændring i leverandører mv.	-17.421	46.138
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	132
	-34.934	21.860

15 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	1.815.058	902.754
---	-----------	---------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:

Ejerpantebrev på i alt TDKK 50.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	26.632	27.402
---	--------	--------

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 betalingsgarantier for TDKK 2.635 overfor leverandører.

Noter til årsregnskabet

16 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 oplyses der ikke om transaktioner med nærtstående parter.

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for moderfonden:

Navn

Hjemsted

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

Aarhus N

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Forskningsfondens Ejendomsselskab A/S for 2019 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 2019 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.

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.

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 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. Resultater den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

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.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

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

Noter til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 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 til årsregnskabet

17 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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. 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

17 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

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