

**EJENDOMSSELSKABET
DEN FYNSKE
FORSKERPARK A/S**
Forskerparken 10
5230 Odense M
CVR-nr. 15277408

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.05.2019

Dirigent

Navn: Thomas Bøgholm

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31.12.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2018	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

EJENDOMSSELSKABET DEN FYNDSKE FORSKERPARK A/S
Forskerparken 10
5230 Odense M

CVR-nr.: 15277408

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Stefan Birkebjerg Andersen, formand
Henrik Øregaard Dam
Anne Velling Christiansen
Dorthe Kirsten Kusk

Direktion

Helle Thykjær Henriksen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for EJENDOMSELSKABET DEN FYSKE FORSKERPARK A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 08.05.2019

Direktion

Helle Thykjær Henriksen

Bestyrelse

Stefan Birkebjerg Andersen
formand

Henrik Øregaard Dam

Anne Velling Christiansen

Dorthe Kirsten Kusk

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET DEN FYSKE FORSKERPARK A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET DEN FYSKE FORSKERPARK A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Odense, den 08.05.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Per Krause Therkelsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19698

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje bygninger til brug for Forskerparken i Odense.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på 2.470 t.kr., og selskabets balance pr. 31. December 2018 udviser en egenkapital på 88.897 t.kr.

Ejendomsselskabet har i 2018 gennemført nybyggeri af en værkstedsbygning og igangsat byggeriet af en ny hal på adressen Forskerparken 10. De konstaterede støjproblemer i dele af Videnbyen, Cortex Park 26 er søgt imødegået med forlig.

Forskerparken, Forskerparken 10, har med årets udgang en udlejningsprocent på 92%, hvilket er acceptabelt i en park, hvor fleksibilitet og udvidelsesmuligheder er en del af den service, der ydes. Videnbyen, Cortex Park 26 består fortrinsvis af bruttolejemål og har ved årets udgang en udlejningsprocent på 100%.

Selskabet har ansat en ny direktør. Den ny direktør er samtidig direktør i Fonden Syddanske Forskerparker for at opnå mest synergi i drift og udvikling af forskerparkerne.

Det er foretaget skift af revisor.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		13.232.570	13.037.166
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(1.701.790)	(2.215.030)
Andre eksterne omkostninger		<u>(6.538.394)</u>	<u>(6.246.570)</u>
Bruttoresultat		4.992.386	4.575.566
Af- og nedskrivninger		<u>(562.774)</u>	<u>(661.382)</u>
Driftsresultat		4.429.612	3.914.184
Andre finansielle indtægter		19.302	18.717
Andre finansielle omkostninger		<u>(1.261.707)</u>	<u>(1.593.133)</u>
Resultat før skat		3.187.207	2.339.768
Skat af årets resultat	1	<u>(717.182)</u>	<u>(518.236)</u>
Årets resultat		2.470.025	1.821.532
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>2.470.025</u>	<u>1.821.532</u>
		2.470.025	1.821.532

Balance pr. 31.12.2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme		227.733.183	224.228.591
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.163.998	2.646.459
Materielle anlægsaktiver under udførelse		4.770.219	0
Materielle anlægsaktiver	2	234.667.400	226.875.050
Anlægsaktiver		234.667.400	226.875.050
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		633.339	81.877
Andre tilgodehavender		1.699.633	1.139.666
Tilgodehavender		2.332.972	1.221.543
Likvide beholdninger		2.113.429	6.043.769
Omsætningsaktiver		4.446.401	7.265.312
Aktiver		239.113.801	234.140.362

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		60.909.300	60.909.300
Overført overskud eller underskud		<u>27.987.418</u>	<u>25.517.393</u>
Egenkapital		<u>88.896.718</u>	<u>86.426.693</u>
Udskudt skat		<u>4.832.471</u>	<u>4.707.886</u>
Hensatte forpligtelser		<u>4.832.471</u>	<u>4.707.886</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>131.067.586</u>	<u>133.487.238</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>131.067.586</u>	<u>133.487.238</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	2.448.983	2.488.876
Deposita		4.140.695	4.061.785
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.185.375	1.391.483
Skyldig selskabsskat		576.602	516.011
Anden gæld		590.371	385.390
Periodeafgrænsningsposter		<u>375.000</u>	<u>675.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>14.317.026</u>	<u>9.518.545</u>
Gældsforpligtelser		<u>145.384.612</u>	<u>143.005.783</u>
Passiver		<u>239.113.801</u>	<u>234.140.362</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	60.909.300	25.517.393	86.426.693
Årets resultat	0	2.470.025	2.470.025
Egenkapital ultimo	60.909.300	27.987.418	88.896.718

Noter

	2018	2017	
	kr.	kr.	
1. Skat af årets resultat			
Aktuel skat	576.601	516.010	
Ændring af udskudt skat	124.585	2.226	
Regulering vedrørende tidligere år	15.996	0	
	717.182	518.236	
	Investe- rings- ejendomme	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar	Materielle anlægs- aktiver under udførelse
	kr.	kr.	kr.
2. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	224.927.566	4.599.316	0
Tilgange	5.206.382	157.085	4.770.219
Afgange	0	(76.772)	0
Kostpris ultimo	230.133.948	4.679.629	4.770.219
Af- og nedskrivninger primo	0	(1.952.857)	0
Årets afskrivninger	0	(562.774)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(2.515.631)	0
Dagsværdireguleringer primo	(698.975)	0	0
Årets dagsværdireguleringer	(1.701.790)	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	(2.400.765)	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	227.733.183	2.163.998	4.770.219

Selskabets investeringsejendommene består af 2 ejendomme til forskerpark. Investeringsejendommene er beliggende i Cortex Park Odense (5.000 m² og 100% udlejning) og i Forskerparken Odense (11.000 m² og 92% udlejning).

Kontorudlejningen udgør 13.000 m², og udlejning af haller og værksted udgør 3.000 m².

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien for investeringsejendommene pr. 31.12.2018 er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudviklingen, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De budgetterede pengestrømme divideres med de skønnede afkastkrav, hvorved ejendommenes dagsværdi fremkommer.

Noter

Ved opgørelse af dagsværdien er der anvendt en gennemsnitlig afkastprocent på 6,20% imod 6,75% sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes den indregnede værdi påvirkes, når afkastsatserne ændres:

Afkast	Værdi af ejendoms- portefølje kr.	Regnskabs- mæssig værdi kr.	Regulering før skat t.kr.
5,70%	227.733.183	249.126.023	(21.392.840)
6,20%	227.733.183	227.733.183	0
6,70%	227.733.183	209.835.954	17.897.229

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
3. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til reakreditinstitutter	2.448.983	2.488.876	131.067.586	112.847.671
	2.448.983	2.488.876	131.067.586	112.847.671

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Til sikkerhed for prioritetsgæld, 132.695 t.kr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2018 udgør 227.733 t.kr.

Selskabet har udstedt skadesløsbrev på i alt 5.000 t.kr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2018 udgør 156.704 t.kr.

Ejendom beliggende i Cortex Park, Odense indgår i ejerforening. Pantebrev, 43 t.kr., er tinglyst på ejendommen til sikkerhed for gæld i ejerforeningen.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år
---	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.