

---

# ***Helsingforsgade 25 Aarhus A/S***

Finlandsgade 14, 8200 Aarhus N

## **Årsrapport for 2018**

---

CVR-nr. 30 50 55 49

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

Jørgen Lang  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger	4
---------------------	---

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Helsingforsgade 25 Aarhus A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 20. marts 2019

## Direktion

Jørgen Lang  
direktør

## Bestyrelse

Esben Vibe  
formand

Torben Magnus Andersen

Niels Christian Nielsen

Ole Steen Nielsen

Michael Pedersen

Carsten Rasmussen

Anette Storm

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Helsingforsgade 25 Aarhus A/S

## Konklusion

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

Vi har revideret årsregnskabet for Helsingforsgade 25 Aarhus A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

## 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 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Aarhus, den 20. marts 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Thyge Belter  
statsautoriseret revisor  
mne30222

Jeppe Smed Sørensen  
statsautoriseret revisor  
mne40041

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Helsingforsgade 25 Aarhus A/S Finlandsgade 14 8200 Aarhus N  CVR-nr.: 30 50 55 49 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Regnskabsår: 12. regnskabsår Hjemstedskommune: Aarhus
<b>Bestyrelse</b>	Esben Vibe, formand Torben Magnus Andersen Niels Christian Nielsen Ole Steen Nielsen Michael Pedersen Carsten Rasmussen Anette Storm
<b>Direktion</b>	Jørgen Lang
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>2.268.382</b>	<b>2.210.392</b>
Andre eksterne omkostninger		-360.483	-448.603
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.907.899</b>	<b>1.761.789</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-689.577	-687.370
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.218.322</b>	<b>1.074.419</b>
Finansielle indtægter		0	1.941
Finansielle omkostninger		-250.409	-285.934
<b>Resultat før skat</b>		<b>967.913</b>	<b>790.426</b>
Skat af årets resultat	2	-212.933	-173.446
<b>Årets resultat</b>		<b>754.980</b>	<b>616.980</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		754.980	616.980
		<b>754.980</b>	<b>616.980</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
Grunde og bygninger		22.698.253	23.387.830
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>22.698.253</b>	<b>23.387.830</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>22.698.253</b>	<b>23.387.830</b>
Andre tilgodehavender		0	2.376
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>2.376</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>282.451</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>282.451</b>	<b>2.376</b>
<b>Aktiver</b>		<b>22.980.704</b>	<b>23.390.206</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		3.449.590	2.694.610
<b>Egenkapital</b>		<b>3.949.590</b>	<b>3.194.610</b>
Hensættelse til udskudt skat		3.998.768	4.144.389
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.998.768</b>	<b>4.144.389</b>
Gæld til realkreditinstitutter		13.278.802	14.175.691
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>13.278.802</b>	<b>14.175.691</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	891.774	878.765
Kreditinstitutter		0	173.137
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.040	9.908
Gæld til tilknyttede virksomheder		46.907	213.863
Selskabsskat		281.454	226.284
Anden gæld		521.369	373.559
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.753.544</b>	<b>1.875.516</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>15.032.346</b>	<b>16.051.207</b>
<b>Passiver</b>		<b>22.980.704</b>	<b>23.390.206</b>
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Nærtstående parter	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	500.000	2.694.610	3.194.610
Årets resultat	0	754.980	754.980
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>3.449.590</b>	<b>3.949.590</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen Helsingforsgade 25, beliggende i Aarhus.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	DKK	DKK
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	355.454	306.280
Årets udskudte skat	-145.621	-145.388
Regulering af skat vedrørende tidligere år	3.100	12.554
	<u><b>212.933</b></u>	<u><b>173.446</b></u>

## 3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	<u>36.365.263</u>
Kostpris 31. december	<u>36.365.263</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	12.977.433
Årets afskrivninger	<u>689.577</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>13.667.010</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>22.698.253</b></u>
Afskrives over	<u>10-25 år</u>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	10.053.289	10.583.146
Mellem 1 og 5 år	3.225.513	3.592.545
Langfristet del	<u>13.278.802</u>	<u>14.175.691</u>
Inden for 1 år	<u>891.774</u>	<u>878.765</u>
	<b><u>14.170.576</u></b>	<b><u>15.054.456</u></b>

## 5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>22.698.253</u>	<u>23.387.830</u>
---	-------------------	-------------------

### Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Forskningsfondens Ejendomsselskab A/S som administrationselskab og Aarhus Universitets Forskningsfonds øvrige danske datterselskaber. Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skatten af koncernens sambeskattede indkomst mv.

# Noter til årsregnskabet

## 6 Nærtstående parter

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for ultimativ moderfond:

Navn	Hjemsted
Aarhus Universitets Forskningsfond CVR-nr. 10 46 61 05	Aarhus

Koncernrapporten for Aarhus Universitets Forskningsfond CVR-nr. 10 46 61 05 kan rekvireres på følgende adresse:

[www.cvr.dk](http://www.cvr.dk)

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Helsingforsgade 25 Aarhus A/S for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

### 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen, som omfatter indtægter for udlejning af fast ejendom, indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

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

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger, der er medgået til at opnå årets indtægt, såsom omkostninger til forbrugsbestemte ydelser vedrørende lejemålene, samt administrationsbidrag, kontorhold mv. Indtægter fra forbrugsbestemte ydelser, der viderefaktureres til lejerne, modregnes herunder.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med Forskningsfondens Ejendomsselskab A/S. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde samt bygninger under opførelse.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	10-25 år
-----------	----------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **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, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### **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.

### **Egenkapital**

#### ***Udbytte***

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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



# Noter til årsregnskabet

## 7 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.