

---

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

Finlandsgade 14, 8200 Aarhus N

## **Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 30 50 55 49

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 31/5 2016

Mai Louise Agerskov  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Noter til årsrapporten	7
Regnskabspraksis	10

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 31. maj 2016

## Direktion

Jørgen Lang  
direktør

## Bestyrelse

Peter Kjær  
formand

Brian Bech Nielsen

Jørgen Lang

Niels Chr. Sidenius

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Helsingforsgade 25 Aarhus A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Helsingforsgade 25 Aarhus A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 31. maj 2016

## PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Lindholm Jacobsen  
statsautoriseret revisor

Thyge Belter  
statsautoriseret revisor

# 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: 9. regnskabsår Hjemstedskommune: Aarhus
<b>Hovedaktivitet</b>	Selskabets formål er anlægsinvestering i fast ejendom, udlejning af fast ejendom, udvikling af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.
<b>Bestyrelse</b>	Peter Kjær, formand Brian Bech Nielsen Jørgen Lang Niels Chr. Sidenius
<b>Direktion</b>	Jørgen Lang
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C
<b>Koncernregnskab</b>	Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Aarhus Universitets Forskningsfond.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>1.993.963</b>	<b>1.877.019</b>
Andre eksterne omkostninger		-374.128	-403.275
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.619.835</b>	<b>1.473.744</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-603.442	-578.522
Andre driftsomkostninger		-22.123	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>994.270</b>	<b>895.222</b>
Finansielle omkostninger	1	-567.040	-722.125
<b>Resultat før skat</b>		<b>427.230</b>	<b>173.097</b>
Skat af årets resultat	2	-94.021	-36.940
<b>Årets resultat</b>		<b>333.209</b>	<b>136.157</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		333.209	136.157
		<b>333.209</b>	<b>136.157</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		24.422.059	23.797.092
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>24.422.059</b>	<b>23.797.092</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>24.422.059</b>	<b>23.797.092</b>
Andre tilgodehavender		126.117	23.891
Selskabsskat		26.000	0
Periodeafgrænsningsposter		0	1.761
<b>Tilgodehavender</b>		<b>152.117</b>	<b>25.652</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>152.117</b>	<b>25.652</b>
<b>Aktiver</b>		<b>24.574.176</b>	<b>23.822.744</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		4.873.670	4.540.461
<b>Egenkapital</b>	4	<b>5.373.670</b>	<b>5.040.461</b>
Hensættelse til udskudt skat	5	1.121.040	897.127
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.121.040</b>	<b>897.127</b>
Gæld til realkreditinstitutter		10.294.611	10.594.560
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>10.294.611</b>	<b>10.594.560</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	570.595	755.321
Kreditinstitutter		4.500.489	4.266.793
Leverandører af varer og tjenesteydelser		977.822	5.798
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.552.387	1.851.807
Selskabsskat		0	69.229
Anden gæld		183.562	341.648
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.784.855</b>	<b>7.290.596</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>18.079.466</b>	<b>17.885.156</b>
<b>Passiver</b>		<b>24.574.176</b>	<b>23.822.744</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		



# Noter til årsrapporten

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	76.646	51.083
Andre finansielle omkostninger	490.394	671.042
	<u>567.040</u>	<u>722.125</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	127.229
Årets udskudte skat	109.663	-90.289
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-15.642	0
	<u>94.021</u>	<u>36.940</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og byg-	Andre anlæg,
	ninger	driftsmateriel og
	DKK	inventar
Kostpris 1. januar	34.828.595	15.000
Tilgang i årets løb	1.250.532	0
Afgang i årets løb	-46.574	0
Kostpris 31. december	<u>36.032.553</u>	<u>15.000</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	11.031.503	15.000
Årets afskrivninger	603.442	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-24.451	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>11.610.494</u>	<u>15.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u>24.422.059</u>	<u>0</u>
Afskrives over	<u>10-25 år</u>	<u>5 år</u>

# Noter til årsrapporten

## 4 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	4.540.461	5.040.461
Årets resultat	0	333.209	333.209
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>4.873.670</b>	<b>5.373.670</b>

Selskabskapitalen består af 500.000 aktier à nominelt DKK 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

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

## 5 Hensættelse til udskudt skat

	2015 DKK	2014 DKK
Materielle anlægsaktiver	1.114.000	888.772
Låneomkostninger	20.000	8.355
Skattemæssigt underskud til fremførelse	-12.960	0
	<b>1.121.040</b>	<b>897.127</b>

Jævnfør anvendt regnskabspraksis indregnes der ikke udskudt skat på opskrivningen af grundstykker til dagsværdi. Udskudt skat herpå udgør DKK 3.300.000 pr. 31. december 2015.

## 6 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	7.910.835	7.285.131
Mellem 1 og 5 år	2.383.776	3.309.429
Langfristet del	10.294.611	10.594.560
Inden for 1 år	570.595	755.321
	<b>10.865.206</b>	<b>11.349.881</b>

## Noter til årsrapporten

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	24.422.059	23.797.092
<b>Øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
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.		

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Helsingforsgade 25 Aarhus A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

# **Regnskabspraksis**

## **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 indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **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.

### **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 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, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

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

# Regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

Der foretages opskrivning af grunde og bygninger til dagsværdi, hvor der foreligger et entydigt grundlag for fastsættelse heraf. Opskrivninger indregnes direkte på egenkapitalen i posten opskrivnings-henlæggelser.

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:

Øvrige bygninger	10-25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

### 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 nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Egenkapital

#### Udbytte

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

# Regnskabspraksis

## 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. Med henvisning til årsregnskabslovens § 11, stk. 3, indregnes der dog ikke udskudt skat på grundstykker, der i henhold til selskabets regnskabspraksis for materielle anlægsaktiver er opskrevet til dagsværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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.

## 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.

## 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 proventuet 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.