

FORSKNINGSFONDENS EJENDOMSSKAB A/S UDDRAG AF SELSKABETS ÅRSRAPPORT 2016

Årets aktiviteter har ud over drift af ejendomsporteføljen omfattet udvikling af denne samt undersøgelse af og konkrete tiltag med henblik på yderligere ejendomserhvervelser og udvikling af Katrinebjergområdet.

Konkret indgik FEAS den 5. januar 2016 en aftale med Region Midtjylland om købet af det tidligere Aarhus Kommunehospital for 807,5 mio. kr. Formålet med købet er, i samarbejde med Aarhus Universitet, at udvikle et helt nyt campusområde. Det samlede bygningsareal, inkl. tunneller og kældre under jord, er på ca. 143.000 kvm., som, fra regnet tunneller og kældre, forventes at udgøre en fremadrettet bebyggelse på minimum 110.000 kvm. I forbindelse med overtagelsen, der

er planlagt til 1. maj 2019, vil FEAS' egenkapital blive styrket i passende omfang.

I 2016 blev der for første gang i selskabets historie indgået aftale om salg af en ejendom med overtagelse i 2017, nemlig Helsingforsgade 3-7. Aftalen blev indgået med baggrund i selskabets ønske om at bidrage til at skabe rammerne for at opfylde Aarhus Universitets behov i forbindelse med deres boligbetjening af yngre forskere. Mulighederne blev afsøgt i samarbejde med Boligkontoret Aarhus, hvilket resulterede i en aftale, hvor Boligkontoret Aarhus opfører ca. 130 almene ungdoms- og familieboliger på ejendommen, målrettet studerende, ph.d.-studerende og postdoc. Overtagelsen

sker i 2017 og har således ingen indvirkning på årsrapporten for 2016.

I 2016 arbejdedes videre med at opgradere ejendomme med henblik på, at disse fortsat vil være attraktive for vore lejere på langt sigt. Som en del af dette blev der i 2016 bl.a. udført en omfattende opgradering i PwC's lejemål, med det formål at skabe et mere åbent og kundevenligt område i hele stueetagen. Herudover er der i året tilsvarende indgået en aftale med Cowi om en opgradering og væsentlig udvidelse af deres lejemål i Nobelparken, et arbejde der for alvor tager form i starten af 2017 og inden længe forventes at materialisere sig.

På planlægningssiden blev der sammen med Boligkontoret Aarhus igangsat en proces omfattende en udviklingsplan for Boligkontorets og FEAS' ejendomme langs Finlandsgade samt foromtalt Helsingforsgade 3-7. Arbejdet mandede ud i godkendelsen af ny lokalplan, der sikrer en god og samlet plan for området, og gode muligheder for de kommende års udbygning af området, hvoraf de første allerede er godt i vej.

I forlængelse af den i januar 2016 indgåede aftale med Region Midt om køb af det tidligere kommunehospital blev planlægningsarbejdet skudt i gang. Der er således i 2016 blevet gennemført et parallelopdrag med tre indbudte arkitektteams, der hver især gav deres bud på, hvordan det tidligere Kommunehospital kunne udvikles til en byintegreret universitetscampus i version 2.0. I januar 2017 blev vinderteamet udpeget, og hen over foråret 2017 arbejdes der videre med vinderteamet og deres forslag, frem mod et endeligt forslag, der skal danne

FORSKNINGSFONDENS EJENDOMSSKAB A/S

Forskningsfondens Ejendomsselskab A/S blev stiftet i 1987 med henblik på at kunne varetage rollen som bygherre for de første permanente bygninger til forskerparken på Gustav Wiedes Vej. Siden blev ejendomsselskabets ejerskab ændret til en aktiepost i INCUBA A/S, og i 2010 blev denne aktiepost overdraget til moderfonden som et led i en forenkling af ejerstrukturer.

Ejendomsselskabet fik efterfølgende til opgave at medvirke til at løse problemet med at sikre kollegieværelser til internationale ph.d.-studerende, hvilket udmøntedes ved erhvervelse af Vennelyst Kollegiet, efterfølgende Teknolog Kollegiet og senere gæsteforskerlejlighederne i Nobelparken.

Ejendomsselskabets virksomhed er i dag ud over boligdelen primært rettet imod erhvervelse og drift af ejendomme til brug for Aarhus Universitet og dermed tilknyttede aktiviteter, herunder ejendomme, der har strategisk betydning i universitetets fysiske udbygningsplanlægning, og understøttelse af universitetets unikke placering som byuniversitet.

FORSKNINGSFONDENS EJENDOMSSELSKAB A/S

HOVED- OG NØGLETAL

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal

DKK 1.000

	2016	2015	2014	2013	2012
RESULTAT					
Nettoomsætning	125.956	124.600	123.479	118.205	118.362
Resultat før finansielle poster	81.333	76.187	74.011	69.417	73.292
Årets resultat	56.183	42.135	55.331	52.627	47.508
BALANCE					
Balancesum	1.468.544	1.448.634	1.462.499	1.474.708	1.468.347
Egenkapital	511.303	450.075	449.363	435.661	413.146
PENGESTRØMME					
Pengestrømme fra:					
– driftsaktivitet	79.102	100.085	80.838	70.563	71.169
– investeringsaktivitet	- 32.852	- 19.857	- 14.503	-42.698	- 27.566
heraf investering i materielle (og immaterielle) anlægsaktiver	- 32.852	- 19.857	- 14.503	-42.698	- 27.566
– finansieringsaktivitet	- 46.147	- 130.475	- 69.975	-48.840	193.188
Årets forskydninger i likvider	103	- 50.247	- 3.640	-20.975	236.791
NØGLETAL I %					
Overskudsgrad	64,6%	61,1%	59,9%	58,7%	61,9%
Afkastningsgrad	5,5%	5,3%	5,1%	4,7%	5,0%
Soliditetsgrad	34,8%	31,1%	30,7%	29,5%	28,1%
Forrentning af egenkapitalen	11,7%	9,4%	12,5%	12,4%	11,9%

grundlag for en ny lokalplan. Lokalplanen tilstræbes at foreligge inden udgangen af 2017.

Herudover er der i 2016 arbejdet videre med planerne om DMJX's (Journalisthøjskolen) flytning til Katrinebjerg. Sidst på året blev der således udpeget en vinder af den gennemførte totalentreprisekonkurrence, og i forlængelse heraf blev der i starten af 2017 indgået entreprisekontrakt på byggeriet.

I Nobelparken blev der gennemført en opgradering af udendørsarealerne samt indgået en aftale om parkeringsopsyn, som har medført, at

der igen er gode parkeringsforhold for vore lejere, hvor det tidligere var svært for de besøgende at finde en ledig parkeringsplads.

Selskabets aktiver i form af grunde og bygninger ligger fortsat i niveauet 1.400 mio. kr., idet der i den forbindelse erindres om selskabets regnskabsprincip, hvor ejendomme optages til indkøbt værdi med fradrag af løbende afskrivninger.

Årets resultat ligger på niveau med det budgetterede, og resultatet anses for tilfredsstillende.

Ledelse i 2016

Advokat Bent Müller (*formand*)
 Professor Torben M. Andersen
 Seniorrådgiver Søren E. Frandsen
 Dekan Niels Chr. Nielsen
 Ingeniør Erik Pagaard Nielsen
 Arkitekt Carsten Rasmussen
 Direktør Esben Vibe

Direktion

Jørgen Lang