

---

# ***Forskningsfondens Ejendomsselskab A/S***

Finlandsgade 14, 8200 Aarhus N

## **Årsrapport for 2020**

---

CVR-nr. 10 39 59 33

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 21/5 2021

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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 16. marts 2021

## Direktion

Jørgen Lang  
direktør

## Bestyrelse

Esben Vibe  
formand

Torben Magnus Andersen

Siri Beier Jensen

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Forskningsfondens Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 16. marts 2021

**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](mailto:info@feas.dk)

Hjemmeside: [www.feas.dk](http://www.feas.dk)

CVR-nr.: 10 39 59 33

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Stiftet: 15. august 1986

Regnskabsår: 34. regnskabsår

Hjemstedskommune: Aarhus

## **Bestyrelse**

Esben Vibe, formand

Torben Magnus Andersen

Siri Beier Jensen

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:

	2020	2019	2018	2017	2016
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Nettoomsætning	178.902	149.550	130.010	127.616	125.956
Resultat før finansielle poster	101.777	104.682	82.226	80.718	81.333
Resultat af finansielle poster	-19.027	-40.931	-10.132	-4.635	-25.150
Årets resultat	82.750	63.751	72.094	76.083	56.183
<b>Balance</b>					
Balancesum	3.113.985	2.719.090	1.603.787	1.454.372	1.468.544
Egenkapital	1.413.548	1.360.798	554.047	545.821	511.303
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	152.954	72.492	121.949	91.980	79.102
- investeringsaktivitet	-293.910	-1.082.899	-209.745	-21.364	-32.852
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-308.667	-1.164.120	-209.745	-52.053	-32.852
- finansieringsaktivitet	141.208	1.010.466	87.846	-70.567	-46.147
Årets forskydning i likvider	252	59	50	49	103
Antal medarbejdere	3	3	3	3	3
<b>Nøgletal i %</b>					
Overskudsgrad	56,9%	70,0%	63,2%	63,3%	64,6%
Afkastningsgrad	3,3%	3,8%	5,1%	5,6%	5,5%
Soliditetsgrad	45,4%	50,0%	34,5%	37,5%	34,8%
Forrentning af egenkapital	6,0%	6,7%	13,1%	14,4%	11,7%



# Ledelsesberetning

## Selskabets formål

Forskningsfondens Ejendomsselskab A/S (FEAS) 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 kvarterene omkring Universitetsparken for at understøtte Aarhus Universitets unikke placering som byuniversitet.

Gennem selskabets ejendomme på Katrinebjerg, i Nobelparken og senest i Universitetsbyen 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.

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 udvikling.

Herudover ejer og drifter selskabet 37 fuldt møblerede gæsteboliger der udlejes til universitetets besøgende gæsteforskere samt tæt på 100 fuldt møblerede kollegieboliger der udlejes til nytilkomne udenlandske ph.d.-studerende og post.doc.

Selskabet lægger vægt på at være en ordentlig og ansvarlig udlejer samt 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

2020 har været et år præget af Covid-19 pandemien. I foråret 2020 var selskabets ledelse ikke i stand til at vurdere effekten af pandemien. I dag kan det noteres, at pandemien ikke har haft væsentlig indflydelse på selskabets forventede omsætning, resultat og balanceudvikling. Hvad angår sidstnævnte kan det konstateres, at alle selskabets byggeaktiviteter gennem 2020 er fortsat på det forudsatte niveau og hvad angår omsætningen er denne også som forventet, idet det dog bemærkes, at der i året er givet henstand til nogle lejere, der har givet begrundet anmodning derom.

Årets aktiviteter har primært været fokuseret på drift og videreudvikling af ejendomsporteføljen, samt sonderinger og konkrete tiltag med henblik på yderligere ejendomserhvervelser.

I Universitetsbyen blev "The Kitchen", universitetets nye iværksætterfabrik, indviet i februar. Derudover har man i løbet af året haft gang i flere af delprojekterne på området, herunder byggemodning, nedbrydning og de omfattende arbejder på bygningskompleks 1870, der efter planen tages i brug primo 2022 af Institut for Molekylærbiologi og Genetik. Derudover var der skrevet kontrakt og igangsat byggearbejderne på det tidligere patienthotel, der nu omdannes til 132 studieboliger, som ligeledes forventes taget i brug i starten 2022, samt i året blev der etableret seks nye gæsteboliger i de to tidligere overlægervillaer på Peter Sabroes Gade. Det store delprojekt vedrørende universitetets flytning af Faculty of Business and Social Sciences fra Fuglesangs Allé til Universitetsbyen har været i udbud med en forventet beslutning og kontrahering i foråret 2021.

På Katrinebjerg er lokalplansprocessen inde i sin afsluttende fase, hvor sidste udestående er ved at falde på plads og lokalplanen påregnes sendt i offentlig høring i løbet af foråret 2021.

FEAS afleverede i april 2020 det nye domicil på Helsingforsgade til DMJX (Danmarks Medie- og Journalisthøjskole).

Af nyerhvervelser i året har FEAS indgået aftale om køb af "Hejmdal" som er beliggende i forlængelse af Universitetsbyen. Endvidere blev den tidligere aftale om et mageskifte på Katrinebjerg udmøntet, således at selskabet modtog en del af ejendommen Helsingforsgade 4 og samtidig afgav en del af ejendommen Jens Baggesens Vej 51-53. Med henvisning til selskabets regnskabspraksis, hvor ejendomme optages til indkøbt værdi med fradrag for løbende afskrivninger, medførte mageskiftet samtidig en avance på 12 mio. kr., en avance der indgår som en del af selskabets resultat.

Selskabets balance udgjorde ved udgangen af 2020 3.114 mio. kr. mod 2.719 mio. kr. ved indgangen til året. Selskabets aktiver i form af grunde og bygninger ligger i niveauet 2.900 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 2020 179 mio. kr., hvilket svarer til en stigning på 20% fra niveauet i 2019. Resultatet før finansielle poster udgør 102 mio. kr. svarende til niveauet i 2019.

Årets resultat for 2020 udgjorde 83 mio. kr. mod 64 mio. kr. 2019. Årets resultat anses som

# Ledelsesberetning

tilfredsstillende og er godt og vel på niveau med forventningerne ved årets begyndelse før Corona.

## **Administration**

Selskabet administreres i et kontorfællesskab med moderfonden, Aarhus Universitets Forskningsfond.

Fondens administrerende 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 hhv. en bygningsgruppe, en boliggruppe og en ejendomsservicegruppe, mens udviklingen af Universitetsbyen og øvrige større byggerier varetages af en projektgruppe. Medarbejderstaben udvides løbende efter behov.

Det administrative arbejde og en del af viceværtsfunktionerne varetages i kontorfællesskabet efter en administrationsaftale, mens 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, ligesom låneomlægningen sidste år, til konverterbare fastforrentede lån, har medført, at renteutviklingen kun i begrænset omfang vil have en påvirkning.

## **Miljøpåvirkning**

Selskabets påvirker primært miljøet via forsyninger, herunder ikke mindst opvarmning, af selskabets ejendomme og ved opførelse, renovering eller ombygning af ejendomme. Vi ser miljø og klima som en central del af fremtidens byggeri, og det er et område som ledelsen prioriterer højt. Hensyn til miljø og klima er indarbejdet i selskabets arbejdsgange, og Selskabet følger således som minimum gældende byggeregler mv. ved ombygning, renovering og opførelse af nye ejendomme, og arbejder samtidig med DGNB certificering, såvel af hele områder som af bygninger. Selskabets ejendomme er opvarmet via fjernvarme, og tilsvarende er Selskabets 3 biler nu alle elbiler.

# Ledelsesberetning

## Målsætninger og forventninger for det kommende år

Selskabet forventer en fortsat positiv udvikling hvad angår omsætning og balance samt et resultat på niveau med 2020 fratrukket årets gevinst ved salg af ejendomme, hvorfor årets resultat for 2021 forventes i niveauet DKK 60 til 80 mio.

Selskabet arbejder til stadighed med mulighederne for tilkøb og udvikling af eksisterende ejendomme, dels for generelt at sikre fremtidige udbygningsmuligheder, dels med henblik på at etablere attraktive tilbud i relation til nuværende og kommende lejere. Ved større strategiske ejendomserhvervelser, herunder Universitetsbyen, kan tomgang eller ubalance mellem anskaffelsespris og lejeindtægt i en periode påvirke afkastet negativt.

Med henvisning til den tidligere omtalte erfaring omkring Covid-19 pandemiens effekt for selskabet i 2020 er det selskabets vurdering, at effekten af Covid-19 heller ikke i 2021 forventes at have væsentlig indflydelse på selskabets forventede omsætning og resultat.

## Usikkerhed ved indregning og måling

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

## Udbytte

Det ordinære udbytte foreslås for 2020 fastsat til DKK 62 mio. kr.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> TDKK	<u>2019</u> TDKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>178.902</b>	<b>149.550</b>
Andre driftsindtægter	1	12.333	26.247
Andre eksterne omkostninger		<u>-49.913</u>	<u>-40.743</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>141.322</b>	<b>135.054</b>
Personaleomkostninger	2	-1.645	-1.678
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-37.900</u>	<u>-28.694</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>101.777</b>	<b>104.682</b>
Finansielle indtægter	3	620	273
Finansielle omkostninger	4	<u>-19.647</u>	<u>-41.204</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>82.750</b>	<b>63.751</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>82.750</u></b>	<b><u>63.751</u></b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2020 TDKK	2019 TDKK
Grunde og bygninger		2.474.884	2.252.424
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.931	2.082
Materielle anlægsaktiver under udførelse		420.691	374.659
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>2.897.506</b>	<b>2.629.165</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.897.506</b>	<b>2.629.165</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		19.837	43.759
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		188.880	43.432
Andre tilgodehavender		4.302	716
Periodeafgrænsningsposter	6	2.519	1.329
<b>Tilgodehavender</b>		<b>215.538</b>	<b>89.236</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	7	<b>941</b>	<b>689</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>216.479</b>	<b>89.925</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.113.985</b>	<b>2.719.090</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2020 TDKK	2019 TDKK
Selskabskapital	8	400.000	400.000
Overført resultat		951.548	930.798
Foreslået udbytte for regnskabsåret		62.000	30.000
<b>Egenkapital</b>		<b>1.413.548</b>	<b>1.360.798</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.577.139	1.251.356
Kreditinstitutter		0	20.417
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	10	<b>1.577.139</b>	<b>1.271.773</b>
Gæld til realkreditinstitutter	10	16.362	14.811
Kreditinstitutter	10	10.777	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		44.979	25.863
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	925
Deposita		49.456	43.552
Anden gæld		1.724	1.368
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>123.298</b>	<b>86.519</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.700.437</b>	<b>1.358.292</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.113.985</b>	<b>2.719.090</b>
Begivenheder efter balancedagen	13		
Resultatdisponering	9		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	14		
Nærtstående parter	15		
Anvendt regnskabspraksis	16		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført	Foreslået udbytte for regnskabs-	I alt
	<u>TDKK</u>	<u>resultat</u>	<u>året</u>	<u>TDKK</u>
		<u>TDKK</u>	<u>TDKK</u>	<u>TDKK</u>
Egenkapital 1. januar	400.000	930.798	30.000	1.360.798
Betalt ordinært udbytte	0	0	-30.000	-30.000
Årets resultat	0	20.750	62.000	82.750
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>400.000</b>	<b>951.548</b>	<b>62.000</b>	<b>1.413.548</b>



## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 TDKK	2019 TDKK
Årets resultat		82.750	63.751
Reguleringer	11	44.594	69.625
Ændring i driftskapital	12	44.522	-34.934
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>171.866</b>	<b>98.442</b>
Renteindbetalinger og lignende		620	273
Renteudbetalinger og lignende		-19.532	-26.223
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>152.954</b>	<b>72.492</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-308.667	-1.164.120
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		0	2.370
Salg af materielle anlægsaktiver		14.757	78.851
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-293.910</b>	<b>-1.082.899</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-68.483	-929.073
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-10.000	-10.000
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		-146.370	-62.158
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		396.061	1.268.697
Kontant kapitalforhøjelse		0	800.000
Betalt udbytte		-30.000	-57.000
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>141.208</b>	<b>1.010.466</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>252</b>	<b>59</b>
Likvider 1. januar		689	630
<b>Likvider 31. december</b>		<b>941</b>	<b>689</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		941	689
<b>Likvider 31. december</b>		<b>941</b>	<b>689</b>

# Noter til årsregnskabet

	2020 TDKK	2019 TDKK
<b>1 Andre driftsindtægter</b>		
Fortjeneste ved salg af ejendomme	12.333	26.247
	<b>12.333</b>	<b>26.247</b>
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.627	1.658
Andre omkostninger til social sikring	18	20
	<b>1.645</b>	<b>1.678</b>
Heraf udgør vederlag til bestyrelse:		
Bestyrelse	420	439
	<b>420</b>	<b>439</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
<p>Direktionen er aflønnet i Aarhus Universitets Forskningsfond. Vederlaget til direktionen afregnes via administrationshonorar til moderfonden og udgør for 2020 TDKK 568 (2019: TDKK 640)</p>		
	2020 TDKK	2019 TDKK
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	484	273
Andre finansielle indtægter	136	0
	<b>620</b>	<b>273</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	115	1.428
Andre finansielle omkostninger	19.487	38.986
Valutakurstab	45	790
	<b>19.647</b>	<b>41.204</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 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	2.609.075	6.870	374.659	2.990.604
Tilgang i årets løb	60.872	104	247.691	308.667
Afgang i årets løb	-3.713	0	0	-3.713
Overførsler i årets løb	201.659	0	-201.659	0
Kostpris 31. december	<u>2.867.893</u>	<u>6.974</u>	<u>420.691</u>	<u>3.295.558</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	356.651	4.788	0	361.439
Årets afskrivninger	37.647	255	0	37.902
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-1.289	0	0	-1.289
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>393.009</u>	<u>5.043</u>	<u>0</u>	<u>398.052</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>2.474.884</u></b>	<b><u>1.931</u></b>	<b><u>420.691</u></b>	<b><u>2.897.506</u></b>
Afskrives over	<u>20-75 år</u>	<u>5-20 år</u>		
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	<u>24.310</u>	<u>0</u>	<u>2.615</u>	<u>26.925</u>

## 6 Periodeafgrænsningsposter

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

## 7 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

I tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder indgår selskabets indestående i koncernens cash pool på TDKK 200.403 (2019: 43.524).

# Noter til årsregnskabet

## 8 Egenkapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2020	2019	2018	2017	2016
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital 1. januar	400.000	160.000	160.000	160.000	160.000
Kapitalforhøjelse	0	240.000	0	0	0
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0
<b>Selskabskapital 31. december</b>	<b>400.000</b>	<b>400.000</b>	<b>160.000</b>	<b>160.000</b>	<b>160.000</b>

## 9 Resultatdisponering

	2020	2019
	TDKK	TDKK
Foreslået udbytte for regnskabsåret	62.000	30.000
Overført resultat	20.750	33.751
	<b>82.750</b>	<b>63.751</b>

## 10 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	1.510.398	1.191.034
Mellem 1 og 5 år	66.741	60.322
Langfristet del	1.577.139	1.251.356
Inden for 1 år	16.362	14.811
	<b>1.593.501</b>	<b>1.266.167</b>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	0	20.417
Langfristet del	0	20.417
Inden for 1 år	10.777	0
	<b>10.777</b>	<b>20.417</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	TDKK	TDKK
<b>11 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	-620	-273
Finansielle omkostninger	19.647	41.204
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	37.900	54.941
Andre reguleringer	-12.333	-26.247
	<u><b>44.594</b></u>	<u><b>69.625</b></u>
<b>12 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	19.146	-17.513
Ændring i leverandører mv.	25.376	-17.421
	<u><b>44.522</b></u>	<u><b>-34.934</b></u>

### 13 Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Noter til årsregnskabet

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	TDKK	TDKK
<b>14 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	1.999.278	1.815.058
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	31.441	26.632

### Andre 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 1.235 overfor leverandører.

# Noter til årsregnskabet

## 15 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

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

cvr.dk

# Noter til årsregnskabet

## 16 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Forskningsfondens Ejendomsselskab A/S for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Årsregnskab for 2020 er aflagt i TDKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Selskabet har skiftet præsentation af depositum modtaget fra lejere, således depositum præsenteres på en særskilt regnskabspost under kortfristede gældsforpligtelser modsat tidligere år, hvor depositum var indeholdt i anden gæld under kortfristede gældsforpligtelser. Sammenligningstal er tilpasset. Forholdet har ikke påvirket resultat, balancesum eller egenkapital. Den øvrige regnskabspraksis er uændret.

### 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen, som omfatter indtægter ved udlejning af fast ejendom, indregnes i resultatopgørelsen med den lejeindtægt, der kan henføres til regnskabsåret.



# Noter til årsregnskabet

## 16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

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 genindvindingsværdi.

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.

### 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

## 16 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".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

## Noter til årsregnskabet

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