
Forskningsfondens Ejendomsselskab A/S

Finlandsgade 14, 8200 Aarhus N

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 10 39 59 33

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 25/5 2022

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 10

Balance 31. december 11

Egenkapitalopgørelse 13

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 14

Noter til årsregnskabet 15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 15. marts 2022

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Forskningsfondens Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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 place-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Aarhus, den 15. marts 2022

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
Hjemmeside: www.feas.dk

CVR-nr.: 10 39 59 33
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 15. august 1986
Regnskabsår: 35. 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
Jægergårdsgade 101B
8000 Aarhus C

Hoved- og nøgletal

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	184.860	178.902	149.550	130.010	127.616
Resultat før finansielle poster	89.210	101.777	104.682	82.226	80.718
Resultat af finansielle poster	-18.577	-19.027	-40.931	-10.132	-4.635
Årets resultat	70.633	82.750	63.751	72.094	76.083
Balance					
Balancesum	3.254.658	3.113.985	2.719.090	1.603.787	1.454.372
Egenkapital	1.422.181	1.413.548	1.360.798	554.047	545.821
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	126.269	152.954	72.492	121.949	91.980
- investeringsaktivitet	-378.640	-293.910	-1.082.899	-209.745	-21.364
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-394.083	-308.667	-1.164.120	-209.745	-52.053
- finansieringsaktivitet	252.684	141.208	1.010.466	87.846	-70.567
Årets forskydning i likvider	313	252	59	50	49
Antal medarbejdere	3	3	3	3	3
Nøgletal i %					
Overskudsgrad	48,3%	56,9%	70,0%	63,2%	63,3%
Afkastningsgrad	2,7%	3,3%	3,8%	5,1%	5,6%
Soliditetsgrad	43,7%	45,4%	50,0%	34,5%	37,5%
Forrentning af egenkapital	5,0%	6,0%	6,7%	13,1%	14,4%

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 i Aarhus for at understøtte Aarhus Universitets unikke placering som byuniversitet.

Selskabet ejer i dag mere end 200.000 kvm erhvervsejendomme på forskellige lokaliteter i Aarhus, tæt beliggende omkring Universitetsparken og på enkelte andre lokationer. Heriblandt er Nobelparken og adskillige bygninger i Katrinebjerg-området samt Universitetsbyen. I dag er 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.

Udvikling i året

Oven på endnu et år præget af Covid-19 kan der for 2020 på linje med sidste år noteres, at pandemien ikke har haft væsentlig indflydelse på selskabets forventede omsætning, resultat eller balanceudvikling.

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

I Universitetsbyen har året været præget af de mange delprojekter, hvoraf hovedparten af komplekset 1870 nu er færdiggjort med aflevering i januar 2022. Dermed er det første institut fra Aarhus Universitet, Institut for Molekylærbiologi og Genetik, flyttet ind på den nye campus i 20.000 kvm. De seks nye gæsteforskerboliger i de tidligere overlægevillaer på Peter Sabroes Gade er blevet taget i brug, og for at forbinde Universitetsbyen endnu tættere med Universitetsparken er der i årets løb også været gang i anlægsarbejde til en ny passage under Nørrebrogade for gående og cyklister. Året bød også på kontraktindgåelse på en af de store hjørnestejn i udviklingen af området, nemlig Aarhus BSS-projektet, der ud over at skulle huse de to institutter for Økonomi og Virksomhedsledelse også får et markant auditorium med plads til 800 personer. Omdannelsen af det tidligere patienthotel til 132 nye studieboliger pågår, og man forventer indflytning i sommeren 2022.

Ledelsesberetning

På Katrinebjerg blev den længe ventede lokalplan for området endeligt vedtaget, og man forventer nu at kunne gå i gang med første etape af den fortsatte udvikling af campus Katrinebjerg.

Hejmdal – det tidligere Kræftpatienternes Hus på Peter Sabroes Gade – kom til porteføljen i december 2021, og der forestår nu et arbejde med at omdanne det markante hus til et kombineret møde- og eventhus.

Selskabets balance udgjorde ved udgangen af 2021 3.255 mio. kr. mod 3.114 mio. kr. ved indgangen til året. Selskabets aktiver i form af grunde og bygninger udgør 3.236 mio. kr., idet der i den forbindelse erindres om selskabets regnskabspraksis, hvor ejendomme optages til indkøbt værdi med fradrag af løbende afskrivninger.

Nettoomsætningen udgjorde i 2021 185 mio. kr., hvilket svarer til en stigning på 3 % fra niveauet i 2020. Resultatet før finansielle poster udgør 89 mio. kr., hvilket er en smule lavere end niveauet i 2020.

Årets resultat for 2021 udgjorde 71 mio. kr. mod 83 mio. kr. i 2020. Årets resultat anses som tilfredsstillende, og er på niveau med forventningerne ved årets begyndelse.

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, Katrinebjerg og øvrige større byggerier varetages af to projektgrupper. 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 en tidligere låneomlægning til konverterbare fastforrentede lån har medført, at renteudviklingen kun i begrænset omfang vil have en påvirkning.

Ledelsesberetning

Miljøpåvirkning

Selskabet 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 m.v. ved ombygning, renovering og opførelse af nye ejendomme, og arbejder samtidig med DGNB certificering for bæredygtighed, såvel af hele områder som af bygninger. Selskabets ejendomme er opvarmet via fjernvarme, og tilsvarende er alle selskabets biler elbiler.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Selskabet forventer en fortsat positiv udvikling hvad angår omsætning og balance samt et resultat i niveauet DKK 70 til DKK 90 mio. for 2022.

Selskabet arbejder til stadighed med mulighederne for tilkøb og udvikling af eksisterende ejendomme, dels for generelt at sikre fremtidige udbygningsmuligheder, dels med henblik op 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 med Covid-19 pandemiens effekt for selskabet i 2021 er det selskabets vurdering, at effekten af Covid-19 heller ikke i 2022 forventes at have væsentlig indflydelse på selskabets forventede omsætning og resultat.

Selskabets forventninger til fremtiden kan blive påvirket negativt som følge af Ruslands invasion af Ukraine i foråret 2022, men det er endnu for tidligt at udtale sig om konsekvenserne for selskabet.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Udbytte

Det ordinære udbytte foreslås for 2021 fastsat til DKK 46 mio.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 TDKK	2020 TDKK
Nettoomsætning		184.860	178.902
Andre driftsindtægter	1	0	12.333
Andre eksterne omkostninger		<u>-53.730</u>	<u>-49.913</u>
Bruttoresultat		131.130	141.322
Personaleomkostninger	2	-1.619	-1.645
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-40.069	-37.900
Andre driftsomkostninger		<u>-232</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		89.210	101.777
Finansielle indtægter	3	912	620
Finansielle omkostninger	4	<u>-19.489</u>	<u>-19.647</u>
Resultat før skat		70.633	82.750
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>70.633</u>	<u>82.750</u>

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2021 TDKK	2020 TDKK
Grunde og bygninger		2.413.093	2.474.884
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.028	1.931
Materielle anlægsaktiver under udførelse		820.723	420.691
Materielle anlægsaktiver	5	3.235.844	2.897.506
Anlægsaktiver		3.235.844	2.897.506
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.141	19.837
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13	188.880
Andre tilgodehavender		2.439	4.302
Periodeafgrænsningsposter	6	2.967	2.519
Tilgodehavender		17.560	215.538
Likvide beholdninger	7	1.254	941
Omsætningsaktiver		18.814	216.479
Aktiver		3.254.658	3.113.985

Balance 31. december

Passiver

	Note	2021 TDKK	2020 TDKK
Selskabskapital	8	400.000	400.000
Overført resultat		976.181	951.548
Foreslået udbytte for regnskabsåret		46.000	62.000
Egenkapital		1.422.181	1.413.548
Gæld til realkreditinstitutter		1.560.665	1.577.139
Langfristede gældsforpligtelser	10	1.560.665	1.577.139
Gæld til realkreditinstitutter	10	16.470	16.362
Kreditinstitutter		0	10.777
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.866	44.979
Gæld til tilknyttede virksomheder		152.958	0
Deposita		70.201	49.456
Anden gæld		8.317	1.724
Kortfristede gældsforpligtelser		271.812	123.298
Gældsforpligtelser		1.832.477	1.700.437
Passiver		3.254.658	3.113.985
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>	
Egenkapital 1. januar	400.000	951.548	62.000	1.413.548
Betalt ordinært udbytte	0	0	-62.000	-62.000
Årets resultat	0	24.633	46.000	70.633
Egenkapital 31. december	400.000	976.181	46.000	1.422.181

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 TDKK	2020 TDKK
Årets resultat		70.633	82.750
Reguleringer	11	59.110	44.594
Ændring i driftskapital	12	15.336	44.522
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		145.079	171.866
Renteindbetalinger og lignende		840	620
Renteudbetalinger og lignende		-19.650	-19.532
Pengestrømme fra driftsaktivitet		126.269	152.954
Køb af materielle anlægsaktiver		-394.083	-308.667
Salg af materielle anlægsaktiver		15.443	14.757
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-378.640	-293.910
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-16.363	-68.483
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-10.777	-10.000
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		341.824	-146.370
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		0	396.061
Betalt udbytte		-62.000	-30.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		252.684	141.208
Ændring i likvider		313	252
Likvider 1. januar		941	689
Likvider 31. december		1.254	941
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		1.254	941
Likvider 31. december		1.254	941

Noter til årsregnskabet

	2021 TDKK	2020 TDKK
1 Andre driftsindtægter		
Fortjeneste ved salg af ejendomme	0	12.333
	0	12.333
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.598	1.627
Andre omkostninger til social sikring	21	18
	1.619	1.645
Heraf udgør vederlag til bestyrelse:		
Bestyrelse	420	420
	420	420
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	3	3
<p>Direktionen er aflønnet i Aarhus Universitets Forskningsfond. Vederlaget til direktionen afregnes via administrationshonorar til moderfonden og udgør for 2021 TDKK 482 (2019: TDKK 568)</p>		
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	809	484
Andre finansielle indtægter	103	136
	912	620
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	701	115
Andre finansielle omkostninger	18.788	19.487
Valutakurstab	0	45
	19.489	19.647

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	2.867.893	6.974	420.691	3.295.558
Tilgang i årets løb	22.431	327	371.325	394.083
Afgang i årets løb	-15.676	0	0	-15.676
Overførsler i årets løb	-28.707	0	28.707	0
Kostpris 31. december	<u>2.845.941</u>	<u>7.301</u>	<u>820.723</u>	<u>3.673.965</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	393.009	5.043	0	398.052
Årets afskrivninger	<u>39.839</u>	<u>230</u>	<u>0</u>	<u>40.069</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>432.848</u>	<u>5.273</u>	<u>0</u>	<u>438.121</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.413.093</u>	<u>2.028</u>	<u>820.723</u>	<u>3.235.844</u>
Afskrives over	<u>20-75 år</u>	<u>5-20 år</u>		
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	<u>23.990</u>	<u>0</u>	<u>9.637</u>	<u>33.627</u>

6 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer mv.

7 Tilgodehavender og gæld hos tilknyttede virksomheder

I gæld til tilknyttede virksomheder indgår selskabets cash pool som pr. 31. december 2021 er trukket med TDKK 153.092. Selskabet har en kreditramme på TDKK 300.000.

I tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder for 2020 indgår selskabets indestående i koncernens cash pool på TDKK 200.403.

Noter til årsregnskabet

8 Egenkapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2021	2020	2019	2018	2017
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital 1. januar	400.000	400.000	160.000	160.000	160.000
Kapitalforhøjelse	0	0	240.000	0	0
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0
Selskabskapital 31. december	400.000	400.000	400.000	160.000	160.000

9 Resultatdisponering

	2021	2020
	TDKK	TDKK
Foreslået udbytte for regnskabsåret	46.000	62.000
Overført resultat	24.633	20.750
	70.633	82.750

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	1.492.860	1.510.398
Mellem 1 og 5 år	67.805	66.741
Langfristet del	1.560.665	1.577.139
Inden for 1 år	16.470	16.362
	1.577.135	1.593.501

Noter til årsregnskabet

	<u>2021</u> TDKK	<u>2020</u> TDKK
11 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-912	-620
Finansielle omkostninger	19.489	19.647
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	40.301	37.900
Andre reguleringer	232	-12.333
	<u>59.110</u>	<u>44.594</u>
12 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	9.111	19.146
Ændring i leverandører mv.	6.225	25.376
	<u>15.336</u>	<u>44.522</u>

13 Begivenheder efter balancedagen

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

Noter til årsregnskabet

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	TDKK	TDKK
14 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	1.976.672	1.999.278
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	26.942	31.441

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.

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 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021 er aflagt i TDKK.

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.

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

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 lønafhengige 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.

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

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bygninger (ekskl. særlige installationer)	50-75 år
Særlige installationer	20 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-20 år

Restværdierne er vurderet til at udgøre følgende i procent af kostprisen:

Bygninger	0-15 %
Særlige installationer	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0 %

For øvrige anlægsaktiver er restværdien vurderet 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.

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Udbytte

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

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 låneoptagelsestidspunktet 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".

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

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