

---

# ***FEAS Bolig P/S***

Finlandsgade 14, 8200 Aarhus N

## **Årsrapport for 2022**

---

CVR-nr. 10 39 59 33

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 22/5 2023

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 2022 for FEAS Bolig P/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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 14. marts 2023

## 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 partnerne i FEAS Bolig P/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for FEAS Bolig P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 revisoreres 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 14. marts 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Claus Lindholm Jacobsen

statsautoriseret revisor

mne23328

Thyge Belter

statsautoriseret revisor

mne30222

# Selskabsoplysninger

## **Selskabet**

FEAS Bolig P/S  
Finlandsgade 14  
8200 Aarhus N  
Hjemmeside: [www.feas.dk](http://www.feas.dk)

CVR-nr.: 10 39 59 33  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 15. august 1986  
Regnskabsår: 36. 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:

	2022	2021	2020	2019	2018
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Nettoomsætning	10.856	184.860	178.902	149.550	130.010
Resultat før finansielle poster	-1.749	89.210	101.777	104.682	82.226
Resultat af finansielle poster*	695	-18.577	-19.027	-40.931	-10.132
Årets resultat*	-1.054	70.633	82.750	63.751	72.094
<b>Balance</b>					
Balancesum	275.576	3.254.658	3.113.985	2.719.090	1.603.787
Egenkapital	144.281	1.422.181	1.413.548	1.360.798	554.047
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	3.247	126.269	152.954	72.492	121.949
- investeringsaktivitet	-30.982	-378.640	-293.910	-1.082.899	-209.745
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-30.982	-394.083	-308.667	-1.164.120	-209.745
- finansieringsaktivitet	29.869	252.684	141.208	1.010.466	87.846
Årets forskydning i likvider	2.134	313	252	59	50
Antal medarbejdere	4	3	3	3	3
<b>Nøgletal i %</b>					
Overskudsgrad	-16,1%	48,3%	56,9%	70,0%	63,2%
Afkastningsgrad	-0,6%	2,7%	3,3%	3,8%	5,1%
Soliditetsgrad	52,4%	43,7%	45,4%	50,0%	34,5%
Forrentning af egenkapital	-0,1%	5,0%	6,0%	6,7%	13,1%

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2022 udspaltet sin erhvervsudlejning til søsterselskabet FEAS erhverv P/S. Sammenligningstal for 2021 og bagud er ikke tilpasset.

\*Parkkollegierne P/S indgår med virkning pr. 1. januar 2022 som dattervirksomhed af FEAS Bolig P/S, hvorfor Parkkollegierne's resultat indgår i resultat af finansielle poster og årets resultat.



# Ledelsesberetning

## Selskabets formål

Forskningsfondens Ejendomsselskab A/S, der den 1. januar 2022 blev spaltet i de to selskaber FEAS Erhverv P/S og FEAS Bolig P/S, 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.

FEAS Bolig P/S ejer i dag en række boligudlejningsejendomme på forskellige lokaliteter i Aarhus, tæt beliggende omkring Universitetsparken og på enkelte andre lokationer. Heriblandt er Nobelparkens gæsteboliger, kollegier i Vennelystparken og på Ellemarksvej til udenlandske ph.d.-studerende og post.doc., samt studieboliger og gæsteforskerboliger i Universitetsbyen. I dag er selskabets primære rolle at erhverve og varetage driften af boligejendomme til brug for forskere og studerende ved Aarhus Universitet.

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

Året har først og fremmest været præget af spaltningen af det tidligere selskab Forskningsfondens Ejendomsselskab A/S i de to nye selskaber FEAS Erhverv P/S og FEAS Bolig P/S. Det har længe været ønsket at dele selskabet i to, der henholdsvis skulle håndtere selskabets erhvervsejendomme og selskabets boliger. I processen har det fortsættende selskab FEAS Bolig P/S beholdt alle boligejendomme, herunder både kollegier, studieboliger og gæsteforskerboliger fra Forskningsfondens Ejendomsselskab A/S. I processen fik FEAS Bolig P/S endvidere søsterselskabet Parkkollegierne P/S som datterselskab.

Årets aktiviteter har derudover primært været fokuseret på drift og udlejning af boligerne, herunder også ibrugtagning af et nyt it-system til håndtering af opskrivning og udlejning af selskabets studieboliger.

I Universitetsbyen blev 132 nye studieboliger taget i brug i sommeren 2022. I det forløbne år er det tidligere patienthotel blevet omdannet til boliger for studerende ved Aarhus Universitet, og ved årets udgang var hovedparten af boligerne udlejet.

# Ledelsesberetning

På Teknologkollegiet på Ellemarksvej var der igangsat en renoveringsproces af både værelser og badeværelser for at sikre en fortsat hensigtsmæssig stand. Renoveringen forløber planmæssigt og forventes afsluttet i foråret 2023.

Selskabets balance udgjorde ved udgangen af 2022 som er selskabets første regnskabsår 276 mio. kr. Resultatet før finansielle poster udgør -1,7 mio. kr., og endelig udgør årets resultat for 2022 -1,1 mio. kr. Årets resultat er på niveau med forventningerne ved årets begyndelse for de omfattende ejendomme som er tilbage i FEAS Bolig P/S, og betragtes på den baggrund som tilfredsstillende.

## 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 samt tilsyn m.v. med igangværende opgaver varetages af en bygningsgruppe, mens udlejningen håndteres af en boligudlejningsgruppe.

Det administrative arbejde og viceværtfunktionerne varetages i kontorfællesskabet efter en administrationsaftale, mens det praktiske arbejde med vedligehold outsources på delkontrakter med private firmaer.

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. Tidligere omlægning af en række lån til fast rente har medvirket til at udnytte det tidligere lave renteniveau. Ved optagelse af yderligere lån de kommende år vil FEAS' rentepolitik være med til at sikre, at renterisikoen ligger på et acceptabelt niveau. Endvidere vil selskabets resultat være afhængigt af eventuelt forhøjede omkostninger, såvel i forbindelse med byggeri samt de daglige drifts- og vedligeholdelsesudgifter.

## Miljøpåvirkning

Selskabet påvirker primært miljøet via forsyninger, herunder ikke mindst opvarmning af selskabets ejendomme og ved opførelse, renovering eller ombygning af ejendomme. Selskabet 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. Selskabets ejendomme er opvarmet via fjernvarme.

# **Ledelsesberetning**

## **Målsætninger og forventninger for det kommende år**

Selskabet forventer en positiv udvikling hvad angår omsætning, samt en balance og et resultat i intervallet 0 til 2 mio. kr.

## **Usikkerhed ved indregning og måling**

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

## **Begivenheder efter balancedagen**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 TDKK	2021 TDKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>10.856</b>	<b>184.860</b>
Andre eksterne omkostninger		-7.325	-53.730
<b>Bruttoresultat</b>		<b>3.531</b>	<b>131.130</b>
Personaleomkostninger	2	-1.595	-1.619
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-3.685	-40.069
Andre driftsomkostninger		0	-232
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-1.749</b>	<b>89.210</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		1.511	0
Finansielle indtægter	3	2	912
Finansielle omkostninger	4	-818	-19.489
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.054</b>	<b>70.633</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.054</b>	<b>70.633</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2022 TDKK	2021 TDKK
Grunde og bygninger		227.237	2.413.093
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.977	2.028
Materielle anlægsaktiver under udførelse		16.312	820.723
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>245.526</b>	<b>3.235.844</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	26.454	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>26.454</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>271.980</b>	<b>3.235.844</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		132	12.141
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5	13
Andre tilgodehavender		40	2.439
Periodeafgrænsningsposter	7	31	2.967
<b>Tilgodehavender</b>		<b>208</b>	<b>17.560</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	8	<b>3.388</b>	<b>1.254</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.596</b>	<b>18.814</b>
<b>Aktiver</b>		<b>275.576</b>	<b>3.254.658</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2022 TDKK	2021 TDKK
Selskabskapital	9	110.000	400.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.511	0
Overført resultat		32.770	976.181
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	46.000
<b>Egenkapital</b>		<b>144.281</b>	<b>1.422.181</b>
Gæld til realkreditinstitutter		97.507	1.560.665
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	11	<b>97.507</b>	<b>1.560.665</b>
Gæld til realkreditinstitutter	11	304	16.470
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.469	23.866
Gæld til tilknyttede virksomheder	8	30.175	152.958
Deposita		1.433	70.201
Anden gæld		407	8.317
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>33.788</b>	<b>271.812</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>131.295</b>	<b>1.832.477</b>
<b>Passiver</b>		<b>275.576</b>	<b>3.254.658</b>
Usædvanlige forhold	1		
Begivenheder efter balancedagen	14		
Resultatdisponering	10		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	15		
Nærtstående parter	16		
Anvendt regnskabspraksis	17		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	400.000	0	976.181	46.000	1.422.181
Nettoeffekt som følge af spaltning og virksomhedssalg efter sammenlægnings- metoden	-300.000	0	-955.789	-46.000	-1.301.789
Korrigeret egenkapital 1. januar	100.000	0	20.392	0	120.392
Kontant kapitalforhøjelse	10.000	0	14.943	0	24.943
Årets resultat	0	1.511	-2.565	0	-1.054
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>110.000</b>	<b>1.511</b>	<b>32.770</b>	<b>0</b>	<b>144.281</b>

"Kontant kapitalforhøjelse omfatter indskud af andre værdier end kontanter og omfatter aktierne i Parkkollegierne P/S."

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 TDKK	2021 TDKK
Årets resultat		-1.054	70.633
Reguleringer	12	2.990	59.110
Ændring i driftskapital	13	2.128	15.336
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>4.064</b>	<b>145.079</b>
Renteindbetalinger og lignende		2	840
Renteudbetalinger og lignende		-819	-19.650
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>3.247</b>	<b>126.269</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-30.982	-394.083
Salg af materielle anlægsaktiver		0	15.443
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-30.982</b>	<b>-378.640</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-308	-16.363
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		0	-10.777
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		0	341.824
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder		30.177	0
Betalt udbytte		0	-62.000
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>29.869</b>	<b>252.684</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>2.134</b>	<b>313</b>
Likvider 1. januar		1.254	941
<b>Likvider 31. december</b>		<b>3.388</b>	<b>1.254</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		3.388	1.254
<b>Likvider 31. december</b>		<b>3.388</b>	<b>1.254</b>



# Noter til årsregnskabet

## 1 Usædvanlige forhold

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2022 udspaltet sin erhvervsudlejning til søsterselskabet FEAS Erhverv P/S. Sammenligningstal for 2021 og bagud er ikke tilpasset. Selskabets aktivitet består stadig i udlejning af fast ejendom.

	<u>2022</u> TDKK	<u>2021</u> TDKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.570	1.598
Andre omkostninger til social sikring	<u>25</u>	<u>21</u>
	<b><u>1.595</u></b>	<b><u>1.619</u></b>
Heraf udgør vederlag til bestyrelse:		
Bestyrelse	<u>20</u>	<u>420</u>
	<b><u>20</u></b>	<b><u>420</u></b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b><u>4</u></b>	<b><u>3</u></b>

Direktionen er aflønnet i Aarhus Universitets Forskningsfond. Vederlaget til direktionen afregnes via administrationshonorar til moderfonden og udgør for 2022 TDKK 43 (2021: TDKK 482)

## 3 Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder	2	809
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>103</u>
	<b><u>2</u></b>	<b><u>912</u></b>

## 4 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	95	701
Andre finansielle omkostninger	<u>723</u>	<u>18.788</u>
	<b><u>818</u></b>	<b><u>19.489</u></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	2.845.941	7.301	820.723	3.673.965
Nettoeffekt som følge af spaltning og virksomhedssalg	-2.745.916	-2.573	-681.264	-3.429.753
Tilgang i årets løb	66	1.908	29.008	30.982
Overførsler i årets løb	152.155	0	-152.155	0
Kostpris 31. december	<u>252.246</u>	<u>6.636</u>	<u>16.312</u>	<u>275.194</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	432.848	5.273	0	438.121
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	-411.335	-803	0	-412.138
Årets afskrivninger	3.496	189	0	3.685
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>25.009</u>	<u>4.659</u>	<u>0</u>	<u>29.668</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>227.237</u></b>	<b><u>1.977</u></b>	<b><u>16.312</u></b>	<b><u>245.526</u></b>
Afskrives over	<u>20-75 år</u>	<u>5-20 år</u>		
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	<u>2.718</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.718</u>

## Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	TDKK	TDKK
<b>6 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	0	0
Tilgang i årets løb	24.943	0
Kostpris 31. december	24.943	0
Værdireguleringer 1. januar	0	0
Årets resultat	1.511	0
Værdireguleringer 31. december	1.511	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>26.454</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Parkkollegierne P/S	Aarhus	TDKK 10.000	100%	26.454	1.510

## 7 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer mv.

## 8 Tilgodehavender og gæld hos tilknyttede virksomheder

I gæld til tilknyttede virksomheder indgår selskabets cash pool som pr. 31. december 2022 er trukket med TDKK 30.170. Selskabet har en kreditramme på TDKK 300.000.

I gæld hos tilknyttede virksomheder for 2021 indgår selskabets indestående i koncernens cash pool på TDKK 153.092.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Egenkapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2022	2021	2020	2019	2018
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital 1. januar	400.000	400.000	400.000	160.000	160.000
Kapitalforhøjelse	10.000	0	0	240.000	0
Kapitalnedsættelse	-300.000	0	0	0	0
<b>Selskabskapital 31. december</b>	<b>110.000</b>	<b>400.000</b>	<b>400.000</b>	<b>400.000</b>	<b>160.000</b>

## 10 Resultatdisponering

	2022	2021
	TDKK	TDKK
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	46.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.511	0
Overført resultat	-2.565	24.633
	<b>-1.054</b>	<b>70.633</b>

## 11 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	96.255	1.492.860
Mellem 1 og 5 år	1.252	67.805
Langfristet del	97.507	1.560.665
Inden for 1 år	304	16.470
	<b>97.811</b>	<b>1.577.135</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	TDKK	TDKK
<b>12 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	-2	-912
Finansielle omkostninger	818	19.489
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	3.685	40.301
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	-1.511	0
Andre reguleringer	<u>0</u>	<u>232</u>
	<b><u>2.990</u></b>	<b><u>59.110</u></b>
<b>13 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	31	9.111
Ændring i leverandører mv.	<u>2.097</u>	<u>6.225</u>
	<b><u>2.128</u></b>	<b><u>15.336</u></b>

### 14 Begivenheder efter balancedagen

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

## Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	TDKK	TDKK
<b>15 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	36.667	1.976.672
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	9.843	26.942

### Andre eventualforpligtelser

Selskabet har fungeret som administrationsselskab i koncernens danske selskaber frem til udgangen af 2022, lige som selskabet en del af året har været aktieselskab, hvorfor selskabet hæfter solidarisk for koncernens sambeskattede indkomst mv. for 2022.

# Noter til årsregnskabet

## 16 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

#### Øvrige nærtstående parter

AUFF Komplementar ApS CVR-nr 38 28 08 48

Komplementar

#### 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

## 17 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for FEAS Bolig P/S for 2022 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 2022 er aflagt i TDKK.

## Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112 og til koncernregnskabet for Aarhus Universitets Forskningsfond Cvr. 10 46 61 05 har selskabet undladt at udarbejde koncernregnskab.

## 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

## 17 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**

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke er indregnet skatter i resultatopgørelsen henholdsvis skyldige og udskudte skatter i balancen. Direkte eller inddirekte selskabsdeltager, som er selvstændige skattesubjekter, beskattes af selskabets indkomst.

## 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

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal 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

## 17 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 eksklusiv 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

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