
FEAS Erhverv P/S

Finlandsgade 14, 8200 Aarhus N

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 43 72 92 41

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på partnerselskabets
ordinære
generalforsamling
den 13/5 2024

Jørgen Lang
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
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 2023 for FEAS Erhverv P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af partnerselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af partnerselskabets aktiviteter og pengestrømme for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus N, den 14. marts 2024

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 Erhverv P/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af partnerselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af partnerselskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for FEAS Erhverv P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 partnerselskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 partnerselskabets 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 partnerselskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Aarhus C, den 14. marts 2024

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Lindholm Jacobsen
statsautoriseret revisor
mne23328

Thyge Belter
statsautoriseret revisor
mne30222

Selskabsoplysninger

Partnerselskabet	FEAS Erhverv P/S Finlandsgade 14 8200 Aarhus N Hjemmeside: www.feas.dk CVR-nr: 43 72 92 41 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 22. december 2022 Regnskabsår: 2. regnskabsår Hjemstedskommune: Aarhus
Bestyrelse	Esben Vibe, formand Torben Magnus Andersen Siri Beier Jensen Michael Pedersen Carsten Rasmussen Anette Storm
Direktion	Jørgen Lang
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab 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 2-årig periode kan partnerselskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2023	2022
	TDKK	TDKK
Hovedtal		
Resultat		
Nettoomsætning	236.827	223.173
Resultat af primær drift	137.191	124.164
Resultat af finansielle poster	-27.681	-25.723
Årets resultat	109.510	98.441
Balance		
Balancesum	4.018.823	3.377.493
Investeringer i materielle anlægsaktiver	369.547	220.352
Egenkapital	1.608.383	1.603.873
Pengestrømme		
Pengestrømme fra:		
- driftsaktivitet	122.902	156.309
- investeringsaktivitet	-236.019	-217.348
- finansieringsaktivitet	488.118	61.035
Årets forskydning i likvider	375.001	-4
Nøgletal		
Overskudsgrad	57,9%	55,6%
Afkastningsgrad	3,4%	3,7%
Soliditetsgrad	40,0%	47,5%
Egenkapitalforrentning	6,8%	6,3%

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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 Erhverv P/S ejer i dag mere end 200.000 kvm. erhvervsjendomme på forskellige lokaliteter i Aarhus, tæt beliggende omkring Universitetsparken og på enkelte andre lokationer. Heriblandt er Nobelparken og adskillige bygninger i Katrinebjergområdet 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.

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

Året har først og fremmest stået på videreførelse af de mange igangværende projekter blandt andet i Universitetsbyen og på Katrinebjerg. I Universitetsbyen blev de sidste ledige kvm. i bygning 1870 udlejet i begyndelsen af året, og bygningen 1870 i den nordlige del af den nye campus er derfor i fuld funktion inklusive forbindelsen under Nørrebrogade via den nordlige passage. Der blev senere på året afholdt rejsegilde på BSS-projektet inklusive det store runde auditorium, samtidig med at der er blevet projekteret på de næste delprojekter, herunder The Kitchen 2.0, Partnerhuset samt den nye foodhall. På grund af en udfordring med dårlige og svage etagedæk i en del af BSS-projektet, er datoen for indflytning og ibrugtagning for denne del blevet justeret.

På Katrinebjerg har man igangsat arbejdet med det nye campusstrøg, der skal ende ud med at forbinde hele området. Derudover har der pågået arbejde med projektering af nye bygninger til universitetet, samt en større udvidelse hos en lejer på Finlandsgade.

Af øvrige projekter har man i det nye år afholdt første spadestik på de kommende eksamenshaller i Lisbjerg, et byggeri med 11 store haller med plads til 1.100 studerende samtidig, der skal rumme alle universitetets skriftlige eksamener fra medio 2025.

Internt har den store stigning i ejendomsporteføljen medført et behov for et Facility Management system, der blev indkøbt til selskabet, ligesom man har ansat en projektassistent, der skal være med til at implementere og drive systemet. Sidst på året valgte selskabet i forbindelse med nogle omstruktureringer af administrationen at slå de to projektafdelinger sammen til én fælles afdeling med én fælles projektdirektør. På sigt vil projektafdelingen blive yderligere forstærket, så bemanning følger med opgavemængden.

Med hensyn til de endelige ejendomsvurderinger på erhvervsejendomme, efter den nye vurderingslov, forventes disse først klar i 2025 eller 2026. Indtil da beregnes ejendomsskatten af en foreløbig ejendomsvurdering. Betalte ejendomsskatter for 2022-2023 er at betragte som en acantobetaling, da der kan tilbagereguleres til 2022, når de nye vurderinger foreligger.

For at imødekomme en ekstrabetaling i 2025-2026, er der i indeværende årsrapport skønmæssigt hensat 14 MDKK. Der er særlig usikkerhed i forbindelse med vurderingen af Universitetsbyen, som begrundes hensættelsen.

Selskabets balance udgjorde ved udgangen af 2023 4.019 mio. kr. Resultatet før finansielle poster udgør 137 mio. kr., og endelig udgør årets resultat for 2023 110 mio. kr. Årets resultat anses som tilfredsstillende, og er pænt over forventningerne ved årets begyndelse, hvor forventningen var et resultat i niveauet 70 til 80 mio. kr. Årets resultat er højere end forventet, bl.a. på grund af tilbagebetaling af ejendomsskat for Universitetsbyen, som følge af nedsættelse af ejendomsvurdering for årene 2019-2023. Endvidere er huslejeindtægterne steget på grund af merudlejning og højere pristalsregulering end forventet og besparelser på andre eksterne omkostninger og renteudgifter bidrager også positivt til et højere resultat.

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 en bygningsgruppe, mens udviklingen af Universitetsbyen, Katrinebjerg og øvrige større byggerier varetages af en projektgruppe. Medarbejderstaben udvides løbende efter behov.

Det administrative arbejde og en del af viceværtfunktionerne varetages i kontorfællesskabet efter en administrationsaftale, mens det praktiske arbejde med vedligehold, en stor del 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.

Ledelsesberetning

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. Dog skal yderligere lån optages de kommende år, hvor FEAS' rentepolitik skal 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, 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 55-75 mio. kr.

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.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Udbytte

Det ordinære udbytte foreslås for 2023 fastsat til 80 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

	Note	2023	2022
		TDKK	TDKK
Nettoomsætning		236.827	223.173
Andre driftsindtægter	1	0	1.483
Andre eksterne omkostninger		-44.032	-45.731
Bruttofortjeneste		192.795	178.925
Personaleomkostninger	2	-350	-400
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-55.216	-54.361
Andre driftsomkostninger		-38	0
Resultat før finansielle poster		137.191	124.164
Finansielle indtægter	3	5.609	82
Finansielle omkostninger	4	-33.290	-25.805
Årets resultat	5	109.510	98.441

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023	2022
		TDKK	TDKK
Grunde og bygninger		2.843.049	2.853.827
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.631	1.911
Materielle anlægsaktiver under udførelse		748.343	423.990
Materielle anlægsaktiver	6	3.594.023	3.279.728
Anlægsaktiver		3.594.023	3.279.728
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		17.319	17.380
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		28.560	75.257
Andre tilgodehavender		3.677	4.829
Periodeafgrænsningsposter	7	239	295
Tilgodehavender		49.795	97.761
Likvide beholdninger		375.005	4
Omsætningsaktiver		424.800	97.765
Aktiver		4.018.823	3.377.493

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023	2022
		TDKK	TDKK
Selskabskapital	8	800.000	800.000
Overført resultat		728.383	728.873
Foreslået udbytte for regnskabsåret		80.000	75.000
Egenkapital		1.608.383	1.603.873
Andre hensættelser	9	14.000	0
Hensatte forpligtelser		14.000	0
Gæld til realkreditinstitutter		2.114.298	1.642.660
Langfristede gældsforpligtelser	10	2.114.298	1.642.660
Gæld til realkreditinstitutter	10	20.508	17.439
Leverandører af varer og tjenesteydelser		138.942	37.457
Gæld til tilknyttede virksomheder	11	43.163	0
Deposita		75.823	72.545
Anden gæld		3.706	3.519
Kortfristede gældsforpligtelser		282.142	130.960
Gældsforpligtelser		2.396.440	1.773.620
Passiver		4.018.823	3.377.493
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	14		
Nærtstående parter	15		
Begivenheder efter balancedagen	16		
Anvendt regnskabspraksis	17		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	800.000	728.873	75.000	1.603.873
Betalt ordinært udbytte	0	0	-75.000	-75.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-30.000	0	-30.000
Årets resultat	0	29.510	80.000	109.510
Egenkapital 31. december	800.000	728.383	80.000	1.608.383

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		TDKK	TDKK
Årets resultat		109.510	98.441
Regulering	12	82.897	78.602
Ændring i driftskapital	13	-41.824	4.986
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		150.583	182.029
Renteindbetalinger og lignende		5.609	82
Renteudbetalinger og lignende		-33.290	-25.802
Pengestrømme fra driftsaktivitet		122.902	156.309
Køb af materielle anlægsaktiver		-236.019	-220.352
Salg af materielle anlægsaktiver		0	3.004
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-236.019	-217.348
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-17.974	-17.329
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		0	-75.257
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		492.627	153.621
Optagelse af gæld til tilknyttede virksomheder		118.465	0
Betalt udbytte		-105.000	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		488.118	61.035
Ændring i likvider		375.001	-4
Likvider 1. januar		4	8
Likvider 31. december		375.005	4
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		375.005	4
Likvider 31. december		375.005	4

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	TDKK	TDKK
1. Andre driftsindtægter		
Fortjeneste ved salg af fast ejendom	0	1.483
	0	1.483

	2023	2022
	TDKK	TDKK
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	350	400
	350	400
Heraf udgør vederlag til bestyrelse:		
Bestyrelse	350	400
	350	400
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0

Direktionen er aflønnet i Aarhus Universitets Forskningsfond. Vederlaget til direktionen afregnes via administrationshonorar til moderfonden og udgør for 2023 TDKK 503 (2022: TDKK 433)

	2023	2022
	TDKK	TDKK
3. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	383	82
Andre finansielle indtægter	5.226	0
	5.609	82

	2023	2022
	TDKK	TDKK
4. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.487	0
Andre finansielle omkostninger	31.803	25.805
	33.290	25.805

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	TDKK	TDKK
5. Resultatdisponering		
Betalt ekstraordinært udbytte	30.000	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	80.000	75.000
Overført resultat	-490	23.441
	109.510	98.441

6. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, drifts-materiel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse
	TDKK	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	3.337.421	2.784	423.990
Tilgang i årets løb	15.516	985	353.046
Afgang i årets løb	-249	0	0
Overførsler i årets løb	28.693	0	-28.693
Kostpris 31. december	3.381.381	3.769	748.343
Ned- og afskrivninger 1. januar	483.593	872	0
Årets afskrivninger	54.950	266	0
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-211	0	0
Ned- og afskrivninger 31. december	538.332	1.138	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.843.049	2.631	748.343
Afskrives over	20-75 år	5-20 år	
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	29.543	0	10.469

7. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer mv.

8. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af 8.000.000 aktier à nominelt TDKK 100. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	TDKK	TDKK
9. Andre hensættelser		
Der er i forbindelse med ny ejendomsbeskatning, ikke modtaget endeligt beskatningsgrundlag for selskabets ejendomme for 2022 og 2023, hvorfor dette er hensat efter ledelsens vurdering pr. balancetidspunkt. Der var ikke grundlag for at hensætte pr. 31. december 2022.		
Andre hensættelser	14.000	0
	14.000	0
Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:		
Mellem 1 og 5 år	14.000	0
Efter 5 år	0	0
	14.000	0
	2023	2022
	TDKK	TDKK

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	2.034.383	1.571.216
Mellem 1 og 5 år	79.915	71.444
Langfristet del	2.114.298	1.642.660
Inden for 1 år	20.508	17.439
	2.134.806	1.660.099

11. Gæld til tilknyttede virksomheder

Selskabets cashpool udgør pr 31. december 2023 en gæld på TDKK 43.208 som er præsenteret som gæld til tilknyttede virksomheder. Selskabet har en kreditramme på TDKK 200.000 i cash-pool ordningen. Selskabets cash pool udgjorde pr. 31. december 2022 et tilgodehavende på TDKK 75.147, som er præsenteret som tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder for 2022.

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	TDKK	TDKK
12. Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-5.609	-82
Finansielle omkostninger	33.290	25.805
Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	55.216	52.879
	82.897	78.602

	2023	2022
	TDKK	TDKK
13. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-27.291	-5.472
Ændring i andre hensatte forpligtelser	14.000	0
Ændring i leverandører mv.	-28.533	10.458
	-41.824	4.986

	2023	2022
	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	2.508.066	2.527.682
Ejerpantebrev på i alt TDKK 50.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	14.174	14.735

Andre eventualforpligtelser

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 og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

	<u>Grundlag</u>
Bestemmende indflydelse	
Aarhus Universitets Forskningsfond, CVR-nr. 10 46 61 05, Finlandsgade 14, 8200 Aarhus N	Ultimativ moderfond
AUFF Holding P/S, CVR-nr. 39 18 40 79, Finlandsgade 14, 8200 Aarhus N	Moderselskab
Øvrige nærtstående parter	
AUFF Komplementar ApS, CVR-nr. 38 28 08 48	Komplementar

Transaktioner

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7.

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>
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

16. Efterfølgende begivenheder

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

Noter til årsregnskabet

17. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for FEAS Erhverv P/S for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 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 partnerselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå partnerselskabet, 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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Serviceydelse indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå partnerselskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

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 omfatter løn og gager.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

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 indirekte selskabsdeltager, som er selvstændige skattesubjekter, beskattes af selskabets indkomst.

Balance

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 opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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

Bygninger	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, op til	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 nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Noter til årsregnskabet

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.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når partnerselskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, 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 partnerselskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt partnerselskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme 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

Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme 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

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Overskudsgrad	Resultat af ordinær primær drift x 100 / Nettoomsætning
Afkastningsgrad	Resultat af ordinær primær drift x 100 / Samlede aktiver ultimo
Soliditetsgrad	Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver ultimo
Egenkapitalforrentning	Ordinært resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital