
FEAS Erhverv P/S

Finlandsgade 14, 8200 Aarhus N

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 43 72 92 41

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 Erhverv 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 Erhverv 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 Erhverv 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 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: 1. 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 1-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	<u>2022</u>
	TDKK
Hovedtal	
Resultat	
Nettoomsætning	223.174
Resultat før finansielle poster	124.164
Resultat af finansielle poster	-25.723
Årets resultat	98.441
Balance	
Balancesum	3.377.493
Egenkapital	1.603.873
Pengestrømme	
Pengestrømme fra:	
- driftsaktivitet	156.309
- investeringsaktivitet	-217.348
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-220.352
- finansieringsaktivitet	61.035
Årets forskydning i likvider	-4
Antal medarbejdere	0
Nøgletal i %	
Overskudsgrad	55,6%
Afkastningsgrad	3,7%
Soliditetsgrad	47,5%
Forrentning af egenkapital	6,3%

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 Erhverv P/S 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 adskillelige 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.

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 nystiftede selskab FEAS Erhverv P/S overtaget alle erhvervsejendomme fra det gamle selskab, ligesom det tidligere søsterselskab Helsingforsgade 25 Aarhus A/S er nedlagt og alle ejendomme overført til FEAS Erhverv P/S. Alle boligejendommene, herunder både kollegier, studieboliger og gæsteforskerboliger, er placeret i FEAS Bolig P/S, der i processen fik det tidligere søsterselskab Parkkollegierne A/S som datterselskab.

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

I Universitetsbyen bød året på indvielse af Bygningskompleks 1870, der nu huset Institut for Molekylærbiologi og genetik samt AU It, den nye nordlige passage under Nørrebrogade samt de 132 nye studieboliger i det tidligere patienthotel. Studieboligerne ejes af FEAS Bolig P/S. Over 100 studerende fra universitetet har nu fået deres daglige gang i Universitetsbyen og bragt liv til den nordlige ende af området. I den store centrale del af Universitetsbyen pågår projektet vedrørende Aarhus BSS samt det store runde auditorium til 800 personer, hvor man i efteråret fik lavet det første støbearbejde. I den sydligste ende af Universitetsbyen blev Hejmdal taget i brug som selskabets nye møde- og konferencehus efter en større men nænsom renovering.

Ledelsesberetning

På Katrinebjerg har man efter vedtagelsen af lokalplanen for området mellem Finlandsgade, Helsingforsgade, Møllevangs Allé og Katrinebjergvej gået i gang med næste etape af videreudviklingen af Katrinebjerg. Blandt andet blev det i årets løb besluttet at igangsætte et nybyggeri på knap 9.000 kvm. til fakulteterne Arts, Technical Sciences og Natural Sciences. Derudover støtter selskabet bemandingsmæssigt op om søsterselskabet Incubas byggeri af en ny stor bygning INCUBA Next på 22.000 kvm.

Af andre større projekter blev der i slutningen af året truffet beslutning om at opføre en eksamenshal til universitetet, der blandt andet skal overtage faciliteterne for stedprøver, når bygningerne på Fuglesangs Allé forlades af universitetet i 2025.

Selskabets balance udgjorde ved udgangen af 2022 som er selskabets første regnskabsår 3.377 mio. kr. Resultatet før finansielle poster udgør 124 mio. kr., og endelig udgør årets resultat for 2022 98 mio. kr. Årets resultat anses som tilfredsstillende, og er godt og vel 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 en bygningsgruppe, 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 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.

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.

Ledelsesberetning

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 70 til 80 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 2022 fastsat til DKK 75 mio.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> TDKK
Nettoomsætning		223.174
Andre driftsindtægter	1	1.483
Andre eksterne omkostninger		<u>-45.732</u>
Bruttoresultat		178.925
Personaleomkostninger	2	-400
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-54.361</u>
Resultat før finansielle poster		124.164
Finansielle indtægter	3	82
Finansielle omkostninger		<u>-25.805</u>
Resultat før skat		98.441
Skat af årets resultat		<u>0</u>
Årets resultat		<u>98.441</u>

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022 TDKK	1. januar 2022 TDKK
Grunde og bygninger		2.853.827	2.432.224
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.911	1.771
Materielle anlægsaktiver under udførelse		423.990	681.264
Materielle anlægsaktiver	4	3.279.728	3.115.259
Anlægsaktiver		3.279.728	3.115.259
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		17.380	12.353
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6	75.257	0
Andre tilgodehavender		4.829	1.863
Periodeafgrænsningsposter	5	295	2.816
Tilgodehavender		97.761	17.032
Likvide beholdninger	6	4	8
Omsætningsaktiver		97.765	17.040
Aktiver		3.377.493	3.132.299

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022 TDKK	1. januar 2022 TDKK
Selskabskapital	7	800.000	800.000
Overkurs ved emission		0	705.432
Overført resultat		728.873	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret		75.000	0
Egenkapital		1.603.873	1.505.432
Gæld til realkreditinstitutter		1.642.660	1.506.460
Langfristede gældsforpligtelser	9	1.642.660	1.506.460
Gæld til realkreditinstitutter	9	17.439	17.343
Leverandører af varer og tjenesteydelser		37.457	23.822
Deposita		72.545	70.906
Anden gæld		3.519	8.336
Kortfristede gældsforpligtelser		130.960	120.407
Gældsforpligtelser		1.773.620	1.626.867
Passiver		3.377.493	3.132.299
Begivenheder efter balancedagen	12		
Resultatdisponering	8		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13		
Nærtstående parter	14		
Anvendt regnskabspraksis	15		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	800.000	705.432	0	0	1.505.432
Årets resultat	0	0	23.441	75.000	98.441
Overført fra overkurs ved emission	0	-705.432	705.432	0	0
Egenkapital 31. december	800.000	0	728.873	75.000	1.603.873

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 TDKK
Årets resultat		98.441
Reguleringer	10	78.602
Ændring i driftskapital	11	4.986
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		182.029
Renteindbetalinger og lignende		82
Renteudbetalinger og lignende		-25.802
Pengestrømme fra driftsaktivitet		156.309
Salg af materielle anlægsaktiver		3.004
Køb af materielle anlægsaktiver		-220.352
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-217.348
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-17.329
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		-75.257
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		153.621
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		61.035
Ændring i likvider		-4
Likvider 1. januar		8
Likvider 31. december		4
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger		4
Likvider 31. december		4

Noter til årsregnskabet

	2022
	TDKK
1 Andre driftsindtægter	
Fortjeneste ved salg af ejendomme	1.483
	1.483
2 Personaleomkostninger	
Lønninger	400
	400
Heraf udgør vederlag til bestyrelse:	
Bestyrelse	400
	400
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0
Direktionen er aflønnet i Aarhus Universitets Forskningsfond. Vederlaget til direktionen afregnes via administrationshonorartil moderfonden og udgør for 2022 TDKK 433 (2021: TDKK 0)	
3 Finansielle indtægter	
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	82
	82

Noter til årsregnskabet

4 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	2.862.797	2.442	681.264	3.546.503
Tilgang i årets løb	15.905	342	204.105	220.352
Afgang i årets løb	-2.660	0	0	-2.660
Overførsler i årets løb	461.379	0	-461.379	0
Kostpris 31. december	<u>3.337.421</u>	<u>2.784</u>	<u>423.990</u>	<u>3.764.195</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	430.572	672	0	431.244
Årets afskrivninger	54.161	201	0	54.362
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-1.139	0	0	-1.139
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>483.594</u>	<u>873</u>	<u>0</u>	<u>484.467</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.853.827</u>	<u>1.911</u>	<u>423.990</u>	<u>3.279.728</u>
Afskrives over	<u>20-75 år</u>	<u>5-20 år</u>		
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	<u>29.157</u>	<u>0</u>	<u>5.295</u>	<u>34.452</u>

5 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer mv.

6 Tilgodehavende og gæld til tilknyttede virksomheder

I tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder indgår selskabets cash pool som pr. 31. december 2022 er indestående med TDKK 75.147. Selskabet har en kreditramme på TDKK 300.000.

Selskabets cash pool udgjorde pr. 1. januar 2022 TDKK 0.

Noter til årsregnskabet

7 Egenkapital

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

8 Resultatdisponering

	2022 TDKK
Foreslået udbytte for regnskabsåret	75.000
Overført resultat	23.441
	98.441

9 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:

	2022 TDKK	1. januar 2022 TDKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.571.216	1.439.891
Mellem 1 og 5 år	71.444	66.569
Langfristet del	1.642.660	1.506.460
Inden for 1 år	17.439	17.343
	1.660.099	1.523.803

Noter til årsregnskabet

	2022
	TDKK
10 Pengestrømsopgørelse - reguleringer	
Finansielle indtægter	-82
Finansielle omkostninger	25.805
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	52.879
	<u>78.602</u>
11 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital	
Ændring i tilgodehavender	-5.472
Ændring i leverandører mv.	10.458
	<u>4.986</u>
12 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>1. januar 2022</u>
	TDKK	TDKK
13 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	2.434.026	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	14.735	26.942

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

14 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

15 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for FEAS Erhverv P/S for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Årsregnskab for 2022 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

15 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

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.

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

Noter til årsregnskabet

15 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, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, 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.

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 obli-

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

gationslån 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 nominel 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.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Overskudsgrad

$$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$$

Afkastningsgrad

$$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$$

Noter til årsregnskabet

15 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Soliditetsgrad

$$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$$

Forrentning af egenkapital

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