
Parkkollegierne A/S

Finlandsgade 14, 8200 Aarhus N

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 36 03 88 61

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 17/5 2018

Bent Müller
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsregnskabet	11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Parkkollegierne A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 20. marts 2018

Direktion

Erik Pagaard Nielsen

Bestyrelse

Bent Müller
formand

Peter Løchte Jørgensen

Jørgen Lang

Emil Outzen

Carsten Rasmussen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Parkkollegierne A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Parkkollegierne A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aarhus, den 20. marts 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Thyge Belter
statsautoriseret revisor
mne30222

Jeppes Smed Sørensen
statsautoriseret revisor
mne40041

Selskabsoplysninger

Selskabet

Parkkollegierne A/S
Finlandsgade 14
8200 Aarhus N

CVR-nr.: 36 03 88 61
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 1. juli 2014
Regnskabsår: 4. regnskabsår
Hjemstedskommune: Aarhus

Bestyrelse

Bent Müller, formand
Peter Løchte Jørgensen
Jørgen Lang
Emil Outzen
Carsten Rasmussen

Direktion

Erik Pagaard Nielsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Parkkollegierne A/S for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Selskabets formål

Parkkollegierne A/S' formålsparagraf er "Selskabet har til formål at eje, udleje, administrere og vedligeholde de af selskabets ejede kollegiebygninger beliggende i Universitetsparken i Aarhus".

Kollegiebygningerne består af i alt ni kollegieblokke plus et fælleshus, som er centralt placeret i Universitetsparken i Aarhus. Universitetsparken i Aarhus er et unikt campusmiljø, der som det eneste i Danmark rummer både universitetsbygninger og kollegier til studerende. Aarhus Universitet er optaget i Kulturministeriets arkitekturkanon, og kollegierne er en betydningsfuld del deraf. Med sine ca. 500 værelser opført i perioden 1935 – 1962, giver Parkkollegierne de studerende ved Aarhus Universitet en unik mulighed for at bo tæt på deres studiested og på et kollegie med en særlig kollegieånd. Det er alene studerende ved Aarhus Universitet, der kan bo på kollegierne.

Selskabets hovedaktiviteter – udvikling i regnskabsåret

Årets aktiviteter har på den bygningsmæssige side omfattet almindelig drift af kollegiebygninger.

Herudover har vi i august 2017 igangsat en omfattende renovering og opdatering af Kollegium 1, med henblik på at skabe attraktive og tidssvarende boliger for de studerende og dermed fremtidssikre Parkkollegierne. Kollegium 1 vil efter den omfattende renovering rumme i alt 59 værelser – alle med eget bad og toilet på værelserne – og vil fremstå total istandsat indvendigt og udvendigt med bl.a. nyt tag, nye vinduer, nye installationer, nye fælles køkkener mv. De nyrenoverede værelser forventes klar til indflytning i maj 2018.

Når det opdaterede Kollegium 1 er kommet godt i drift, og erfaringer således kan drages, forventes igangsat en proces for, hvorledes de næste kollegier kan renoveres og opdateres, idet det bemærkes, at der fremover kan være forskellige typer af indretning af kollegier i parken, herunder fx både typer med eget bad og toilet og typer med fælles bad og toilet på gangen.

Kollegiernes fælleshus "Eforen", der i en årrække har været udlejet til Kollegiernes Indkøbsforening af 1993 Amba (KIF), har haft meget vigende aktivitet henover året, hvilket i efteråret 2017 resulterede i, at KIF stod overfor en opløsning. Parkkollegierne A/S har derfor i slutningen af 2017 overtaget aktiverne i KIF, med henblik på en solvent likvidation af KIF. I samarbejde med Kollegianerrådet arbejdes der på etablering af en ny forening, der fremadrettet skal varetage driften af "Eforen".

Administration

Selskabets bemanning består udover direktøren for selskabet af en daglig leder, én fast administrativ medarbejder og to håndværkere. Herudover trækker selskabet efter behov på ressourcer, indenfor bl.a. økonomistyring, bogføring og ejendomsdrift, fra moderfonden Aarhus Universitets Forskningsfond og fondens datterselskab Forskningsfondens Ejendomsselskab A/S.

Ledelsesberetning

Vurdering af årets aktiviteter og resultat

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Risici

Selskabets resultat vil primært være afhængig af udviklingen på lejemarkedet, hvor evt. tomgangsleje kan påvirke indtægterne. Selskabet har for nærværende en passende venteliste med potentielle kommende lejere, og i den nærmeste fremtid vurderes der således at være en begrænset risiko for tomgang.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Selskabet forventer i det kommende år et resultat i lighed med det foregående år, når der ses bort fra tomgangen i forbindelse med den igangværende reovering og opdatering af kollegium 1.

Den på længere sigt forventede reovering og opdatering af de øvrige kollegierne vil fremadrette give en deraf følgende påvirkning af balance, omsætning og resultat.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Nettoomsætning		12.488.475	12.887.281
Andre eksterne omkostninger		-6.349.212	-6.194.770
Bruttoresultat		6.139.263	6.692.511
Personaleomkostninger	1	-2.126.137	-2.118.752
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-397.416	-354.733
Resultat før finansielle poster		3.615.710	4.219.026
Finansielle indtægter	2	253.599	201.810
Finansielle omkostninger		-1.525	-13.049
Resultat før skat		3.867.784	4.407.787
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		3.867.784	4.407.787

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	4.500.000	4.700.000
Overført resultat	-632.216	-292.213
	3.867.784	4.407.787

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		9.270.520	9.476.597
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		204.172	81.606
Indretning af lejede lokaler		65.263	81.578
Materielle anlægsaktiver under udførelse		11.953.277	0
Materielle anlægsaktiver	3	21.493.232	9.639.781
Anlægsaktiver		21.493.232	9.639.781
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		20.384.363	25.767.090
Andre tilgodehavender		223.894	73.886
Periodeafgrænsningsposter		77.592	64.514
Tilgodehavender		20.685.849	25.905.490
Likvide beholdninger	4	1.922	1.752.048
Omsætningsaktiver		20.687.771	27.657.538
Aktiver		42.181.003	37.297.319

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		26.790.216	27.422.432
Foreslået udbytte for regnskabsåret		4.500.000	4.700.000
Egenkapital	5	32.290.216	33.122.432
Kreditinstitutter		5.264	5.015
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.684.900	705.362
Anden gæld		3.200.623	3.464.510
Kortfristede gældsforpligtelser		9.890.787	4.174.887
Gældsforpligtelser		9.890.787	4.174.887
Passiver		42.181.003	37.297.319
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Noter til årsregnskabet

	2017	2016
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	2.026.506	1.884.413
Pensioner	23.119	104.331
Andre omkostninger til social sikring	26.301	26.239
Andre personaleomkostninger	50.211	103.769
	2.126.137	2.118.752
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	4	4

2 Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder	253.599	201.810
	253.599	201.810

3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af le- jede lokaler	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse
	DKK	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	10.197.394	334.993	81.578	0
Tilgang i årets løb	42.376	255.215	0	11.953.277
Kostpris 31. december	10.239.770	590.208	81.578	11.953.277
Ned- og afskrivninger 1. januar	720.798	253.387	0	0
Årets afskrivninger	248.452	132.649	16.315	0
Ned- og afskrivninger 31. december	969.250	386.036	16.315	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	9.270.520	204.172	65.263	11.953.277

4 Likvide beholdninger

I tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder indgår selskabets indestående i koncernens cash pool på TDKK 20.384 (2016: 25.767).

Noter til årsregnskabet

5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført	Foreslået udbytte for regnskabs-	I alt
	DKK	DKK	året	DKK
Egenkapital 1. januar	1.000.000	27.422.432	4.700.000	33.122.432
Betalt ordinært udbytte	0	0	-4.700.000	-4.700.000
Årets resultat	0	-632.216	4.500.000	3.867.784
Egenkapital 31. december	1.000.000	26.790.216	4.500.000	32.290.216

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med Aarhus Universitets Forskningsfond koncernens øvrige danske datterselskaber og hæfter solidarisk for skatten af koncernens sambeskattede indkomst mv.

7 Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn	Hjemsted
Aarhus Universitets Forskningsfond, CVR. 10466105	Aarhus

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Parkkollegierne A/S for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

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.

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, der vedrører husleje, salg af vaskekort og andre indtægter i forbindelse med udlejning, indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

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 omkostninger til lokaler, salg samt kontorhold mv.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Selskabets skattepligtige indkomst opgøres sammen med moderfonden Aarhus Universitets Forskningsfond, jf. Selskabsskattelovens § 3, stk. 4, hvorefter indkomst indtjent i selskabet betragtes som indtjent i Fonden. Selskabet betaler derfor ikke selskabsskat.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Bygninger	25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

Udbytte

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

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.