
Parkkollegierne A/S

Finlandsgade 14, 8200 Aarhus N

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 36 03 88 61

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 23/4 2019

Jørgen Lang
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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 20. marts 2019

Direktion

Erik Pagaard Nielsen

Bestyrelse

Peter Løchte Jørgensen
formand

Jørgen Lang

Emil Outzen

Carsten Rasmussen

Tine Sommer-Storstein

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Parkkollegierne A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 2019

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: 5. regnskabsår
Hjemstedskommune: Aarhus

Bestyrelse

Peter Løchte Jørgensen, formand
Jørgen Lang
Emil Outzen
Carsten Rasmussen
Tine Sommer-Storstein

Direktion

Erik Pagaard Nielsen

Revision

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

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Parkkollegierne A/S for 2018 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 2018 afsluttet den omfattende renovering og opdatering af Kollegium 1, med indflytning pr. 1. maj 2018. Kollegium 1 rummer nu i alt 59 værelser – alle med eget bad og toilet på værelserne – og fremstår total istandsat indvendigt og udvendigt med bl.a. nyt tag, nye vinduer, nye installationer, nye fælles køkkener mv.

Renoveringen af Kollegium 1 er gennemført som et pilotprojekt for opdatering af kollegierne, med henblik på at skabe attraktive og tidssvarende boliger for de studerende, og dermed fremtidssikre Parkkollegierne. Det er planen, at vi henover 2019 vil evaluere erfaringer fra renoveringen af Kollegium 1 med henblik på at afklare, hvorledes det eller de næste kollegier kan renoveres og opdateres, idet det bemærkes, at der fremover kan være forskellige typer af indretning af kollegierne, herunder fx både typer med eget bad og toilet og typer med fælles bad og toilet på gangen.

I foråret 2018 blev der endvidere gennemført en generel huslejeregulering på Parkkollegierne, der gælder for alle nye lejekontrakter efter 1. april 2018, og som bidrager til Parkkollegiernes finansiering af de kommende renoveringer af de resterende 8 kollegier.

Kollegiernes fælleshus "Eforen" er i løbet af 2018 istandsat og genåbnet, idet Eforen nu er udlejet, og driften varetages af en ny forening "Parkkollegiernes Festforening Eforen". Det tidligere Kollegiernes Indkøbsforening af 1993 Amba (KIF) er i efteråret 2018 ophørt ved en solvent likvidation.

Ledelsesberetning

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 moderselskabet Aarhus Universitets Forskningsfond og dets datterselskab Forskningsfonden Ejendomsselskab A/S.

Vurdering af årets aktiviteter og resultat

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Risici

Selskabets resultat vil primært være afhængigt 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.

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	2018 DKK	2017 DKK
Nettoomsætning		13.440.643	12.488.475
Andre eksterne omkostninger		-5.639.256	-6.349.212
Bruttoresultat		7.801.387	6.139.263
Personaleomkostninger	1	-2.169.837	-2.126.137
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-794.245	-397.416
Resultat før finansielle poster		4.837.305	3.615.710
Finansielle indtægter	2	71.824	253.599
Finansielle omkostninger		-506	-1.525
Resultat før skat		4.908.623	3.867.784
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		4.908.623	3.867.784

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	5.400.000	4.500.000
Overført resultat	-491.377	-632.216
	4.908.623	3.867.784

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger		33.139.233	9.270.520
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		153.129	204.172
Indretning af lejede lokaler		48.948	65.263
Materielle anlægsaktiver under udførelse		0	11.953.277
Materielle anlægsaktiver	3	33.341.310	21.493.232
Anlægsaktiver		33.341.310	21.493.232
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.712.377	20.384.363
Andre tilgodehavender		296.875	223.894
Periodeafgrænsningsposter		110.582	77.592
Tilgodehavender		4.119.834	20.685.849
Likvide beholdninger	4	4.839	1.922
Omsætningsaktiver		4.124.673	20.687.771
Aktiver		37.465.983	42.181.003

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		26.298.839	26.790.216
Foreslået udbytte for regnskabsåret		5.400.000	4.500.000
Egenkapital	5	32.698.839	32.290.216
Kreditinstitutter		0	5.264
Leverandører af varer og tjenesteydelser		628.933	6.684.900
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.695	0
Anden gæld		4.135.516	3.200.623
Kortfristede gældsforpligtelser		4.767.144	9.890.787
Gældsforpligtelser		4.767.144	9.890.787
Passiver		37.465.983	42.181.003
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK		
1 Personaleomkostninger				
Lønninger	2.101.523	2.026.506		
Pensioner	0	23.119		
Andre omkostninger til social sikring	33.386	26.301		
Andre personaleomkostninger	34.928	50.211		
	2.169.837	2.126.137		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	4	4		
2 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	71.824	253.599		
	71.824	253.599		
3 Materielle anlægsaktiver				
	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	Indretning af le- jede lokaler DKK	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse DKK
Kostpris 1. januar	10.239.770	590.208	81.578	11.953.277
Tilgang i årets løb	0	0	0	12.642.323
Afgang i årets løb	-111.112	0	0	0
Overførsler i årets løb	24.595.600	0	0	-24.595.600
Kostpris 31. december	34.724.258	590.208	81.578	0
Ned- og afskrivninger 1. januar	969.250	386.036	16.315	0
Årets afskrivninger	646.886	51.043	16.315	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-31.111	0	0	0
Ned- og afskrivninger 31. december	1.585.025	437.079	32.630	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	33.139.233	153.129	48.948	0

Noter til årsregnskabet

4 Likvide beholdninger

I tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder indgår selskabets indestående i koncernens cash pool på TDKK 3.798 (2017: TDKK 20.384).

5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.000.000	26.790.216	4.500.000	32.290.216
Betalt ordinært udbytte	0	0	-4.500.000	-4.500.000
Årets resultat	0	-491.377	5.400.000	4.908.623
Egenkapital 31. december	1.000.000	26.298.839	5.400.000	32.698.839

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-nr. 10 46 61 05	Aarhus

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Parkkollegierne A/S for 2018 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 2018 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	20-50 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.