
Parkkollegierne A/S

Finlandsgade 14, 8200 Aarhus N

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 36 03 88 61

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 17/5 2017

Bent Müller
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
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
Noter, regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 17. maj 2017

Direktion

Jørgen Lang

Bestyrelse

Bent Müller
formand

Peter Løchte Jørgensen

Erik Pagaard Nielsen

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Parkkollegierne A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aarhus, den 17. maj 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Lindholm Jacobsen
statsautoriseret revisor

Thyge Belter
statsautoriseret revisor

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: 3. regnskabsår Hjemstedskommune: Aarhus Kommune
Bestyrelse	Bent Müller, formand Peter Løchte Jørgensen Erik Pagaard Nielsen
Direktion	Jørgen Lang
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Parkkollegierne A/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabets formål

Parkkollegierne A/S' formålparagraf er "Selskabet har til formål at eje, udleje, administrere og vedligeholde de af selskabet 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 første 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 496 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.

Med henblik på at skabe attraktive og tidssvarende boliger for de studerende og dermed fremtidssikre Parkkollegierne blev det i 2015 igangsatte arbejde med at konkretisere mulighederne for en renovering og opdatering af kollegierne fortsat i 2016. På den baggrund blev der i 2016 truffet beslutning om at igangsætte arbejderne frem mod en renovering og opdatering af ét kollegium, bl.a. med en ny indretning med eget bad og toilet på værelserne, for der igennem at drage erfaringer om hvordan de resterende kollegier ad åre kunne renoveres og opdateres. Valget faldt på kollegium 1, som således påregnes renoveret og opdateret fra sensommeren 2017 og frem til foråret 2018.

Når det opdaterede kollegium 1 er kommet godt i drift, og erfaringer således kan drages, forventes igangsat en proces for hvorledes det eller 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.

Administration

Selskabets bemanning består af den daglige leder, én fast administrativ medarbejder og to håndværkere.

Selskabets direktion udgøres af direktøren i moderselskabet, Aarhus Universitets forskningsfond. 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.

Ledelsesberetning

Risici

Selskabets resultat vil primært være afhængigt af udviklingen på lejemarkedet, hvor tomgangsleje i løbet af nogle år 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 bortses fra tomgangen i forbindelse med den påregnede reovering og opdatering af kollegium 1.

Den på længere sigt forventede reovering og opdatering af de øvrige kollegierne, vil fremadrettet 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	2016 DKK	2015 DKK
Nettoomsætning		12.841.231	12.421.390
Andre eksterne omkostninger		-6.148.720	-5.811.110
Bruttoresultat		6.692.511	6.610.280
Personaleomkostninger	1	-2.118.752	-2.142.707
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-354.733	-355.878
Resultat før finansielle poster		4.219.026	4.111.695
Finansielle indtægter	2	201.810	0
Finansielle omkostninger		-13.049	-89.232
Resultat før skat		4.407.787	4.022.463
Skat af årets resultat	3	0	-1.004.484
Årets resultat		4.407.787	3.017.979

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	4.700.000	0
Overført resultat	-292.213	3.017.979
	4.407.787	3.017.979

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		9.476.597	9.720.811
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		81.606	192.125
Indretning af lejede lokaler		81.578	0
Materielle anlægsaktiver	4	9.639.781	9.912.936
Anlægsaktiver		9.639.781	9.912.936
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		25.767.090	0
Andre tilgodehavender		73.886	30.528
Periodeafgrænsningsposter		64.514	24.530
Tilgodehavender		25.905.490	55.058
Likvide beholdninger		1.752.048	23.766.481
Omsætningsaktiver		27.657.538	23.821.539
Aktiver		37.297.319	33.734.475

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		27.422.432	27.714.646
Foreslået udbytte for regnskabsåret		4.700.000	0
Egenkapital	5	33.122.432	28.714.646
Kreditinstitutter		5.015	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		705.362	581.923
Selskabsskat		0	1.004.484
Anden gæld		3.464.510	3.433.422
Kortfristede gældsforpligtelser		4.174.887	5.019.829
Gældsforpligtelser		4.174.887	5.019.829
Passiver		37.297.319	33.734.475
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		

Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.884.413	1.843.227
Pensioner	104.331	156.450
Andre omkostninger til social sikring	26.239	21.009
Andre personaleomkostninger	103.769	122.021
	<u>2.118.752</u>	<u>2.142.707</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>4</u>	<u>4</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	201.810	0
	<u>201.810</u>	<u>0</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	1.004.484
	<u>0</u>	<u>1.004.484</u>

Noter til årsregnskabet

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af le- jede lokaler
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	10.197.394	334.993	0
Tilgang i årets løb	0	0	81.578
Kostpris 31. december	<u>10.197.394</u>	<u>334.993</u>	<u>81.578</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	476.583	142.868	0
Årets afskrivninger	<u>244.214</u>	<u>110.519</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>720.797</u>	<u>253.387</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>9.476.597</u>	<u>81.606</u>	<u>81.578</u>

5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.000.000	27.714.645	0	28.714.645
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-292.213</u>	<u>4.700.000</u>	<u>4.407.787</u>
Egenkapital 31. december	<u>1.000.000</u>	<u>27.422.432</u>	<u>4.700.000</u>	<u>33.122.432</u>

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.

Der er ikke øvrige sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2016.

Noter til årsregnskabet

7 Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn

Hjemsted

Aarhus Universitets Forskningsfond

Aarhus

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Parkkollegierne A/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2016 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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

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, regnskabspraksis

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.

Moderfonden Aarhus Universitets Forskningsfond har i 2015 frasolgt sit datterdatterselskab Cheminova A/S, og som følge af frasalget opfyldte koncernen ikke betingelserne i Selskabsskattelovens §3, stk. 4 for 2015. Parkkollegierne A/S skulle derfor betale skat for 2015. Betingelserne er opfyldt for 2016 og fremadrettet.

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.

Noter, regnskabspraksis

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført 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

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