
Parkkollegierne P/S

Finlandsgade 14, 8200 Aarhus N

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 43 72 92 92

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

Jørgen Lang
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsregnskabet	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Parkkollegierne P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus N, den 14. marts 2024

Direktion

Jørgen Lang
direktør

Bestyrelse

Esben Vibe
formand

Torben Magnus Andersen

Siri Beier Jensen

Puk Aslaug Willemoes Jensen

Michael Pedersen

Carsten Rasmussen

Anette Storm

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til partnerne i Parkkollegierne P/S

Konklusion

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

Vi har revideret årsregnskabet for Parkkollegierne P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af partnerselskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Aarhus C, den 14. marts 2024

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Thyge Belter
statsautoriseret revisor
mne30222

Jeppe Smed Sørensen
statsautoriseret revisor
mne40041

Selskabsoplysninger

Partnerselskabet	Parkkollegierne P/S Finlandsgade 14 8200 Aarhus N CVR-nr: 43 72 92 92 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 22. december 2022 Regnskabsår: 2. regnskabsår Hjemstedskommune: Aarhus
Bestyrelse	Esben Vibe, formand Torben Magnus Andersen Siri Beier Jensen Puk Aslaug Willemoes Jensen Michael Pedersen Carsten Rasmussen Anette Storm
Direktion	Jørgen Lang
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C
Advokat	Kromann Reumert Rådhuspladsen 3 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Danske Bank Jægergårdsgade 101B 8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Parkkollegierne P/S har til formål ”at eje, udleje, administrere og vedligeholde de af selskabets ejede kollegiebygninger beliggende i Universitetsparken i Aarhus”.

Udvikling i året

Årets aktiviteter har primært været fokuseret på drift og udlejning af selskabets boliger. På trods af et lejemarked, der til tider har været udfordrende for udlejere med stor tomgang, har Parkkollegierne oplevet et minimum af tomgang. Selskabet har en robust venteliste, der sikrer at der kontinuerligt er nye lejere. Dette tilskrives både Parkkollegiernes yderst unikke beliggenhed på campus samt den meget SU-venlige og konkurrencedygtige husleje.

Ud over almindelig drift og vedligehold af selskabets kollegiebygninger har året som vanligt også budt på store renoveringer. I overensstemmelse med beslutningen fra 2019 vil Parkkollegierne gennemgå renovering af ét kollegium om året, ind til alle ni kollegier er blevet renoveret. I sommeren 2023 blev det nyrenoverede Kollegium 3 taget i brug. Samme sommer påbegyndtes renoveringen af Kollegium 8, der forventes klar til indflytning i sommeren 2024.

I april 2023 blev den allerede besluttede fredning af Universitetsparken og herunder Kollegierne 4 og 7 trukket tilbage til fornyet behandling. Dette medførte en ny dialog med Slots- og Kulturstyrelsen samt et nyt fredningsforslag, der blev sendt i høring i november 2023. Begge kollegier er fortsat inkluderet i fredningsforslaget, og endnu en gang giver forslaget udtryk for visse begrænsninger i de kommende renoveringer. Der forventes et svar i sagen i løbet af foråret 2024.

Selskabets balance udgjorde ved udgangen af 2023 185 mio. kr., og resultatet før finansielle poster udgjorde 4,5 mio. kr. Årets resultat for 2023 udgjorde 2,6 mio. kr. Årets resultat anses for tilfredsstillende og er på niveau med forventningerne ved årets begyndelse.

Administration

Selskabets bemanding består udover direktøren for selskabet af en daglig leder, en fast administrativ medarbejder, to rengøringsassistenter samt to håndværkere. Herudover trækker selskabet efter behov på ressourcer inden for bl.a. økonomistyring, bogføring og ejendomsdrift fra Aarhus Universitets Forskningsfond og FEAS Bolig P/S.

Markedsrisici

Selskabets resultat vil primært være påvirket af de forestående renoveringer, der forventeligt strækker sig over de næste fem år, herunder en forventet konstant tomgang på ét kollegium ad gangen. Den kommende fredning kan i en vis udstrækning også have en indvirkning fx i form af øgede omkostninger og/eller en udsættelse af renoveringsplanerne, hvilket kan øge den forventede tomgang.

Derudover er udviklingen i lejemarkedet fortsat en faktor, da øvrig tomgang med for få nye lejere kan påvirke indtægten. For nuværende har selskabet en passende venteliste, hvorfor risikoen for øvrig tomgang fortsat vurderes at være begrænset.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

De forestående renoveringer forventes at give en fremadrettet påvirkning af balance, omsætning og resultat. Der forventes en balance og et resultat på niveau med forudgående år.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Nettoomsætning		16.306.935	15.250.463
Andre eksterne omkostninger		-6.249.421	-6.105.822
Bruttofortjeneste		10.057.514	9.144.641
Personaleomkostninger	1	-3.071.496	-3.491.610
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-2.445.910	-2.096.849
Resultat før finansielle poster		4.540.108	3.556.182
Finansielle indtægter	2	1.147.979	983.500
Finansielle omkostninger	3	-3.052.394	-3.029.210
Årets resultat		2.635.693	1.510.472

Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	2.635.693	1.510.472
	2.635.693	1.510.472

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		106.772.495	80.994.227
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.046.397	858.866
Indretning af lejede lokaler		0	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse		16.098.569	14.440.221
Materielle anlægsaktiver	4	123.917.461	96.293.314
Anlægsaktiver		123.917.461	96.293.314
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5	60.780.742	85.658.392
Andre tilgodehavender		100.318	425.260
Periodeafgrænsningsposter		124.621	142.107
Tilgodehavender		61.005.681	86.225.759
Likvide beholdninger		5.660	5.424
Omsætningsaktiver		61.011.341	86.231.183
Aktiver		184.928.802	182.524.497

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		10.000.000	10.000.000
Overført resultat		19.089.450	16.453.756
Egenkapital		29.089.450	26.453.756
Gæld til realkreditinstitutter		147.278.676	147.183.445
Langfristede gældsforpligtelser	6	147.278.676	147.183.445
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.320.289	4.586.417
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.079	5.420
Deposita		3.740.717	3.623.883
Anden gæld		491.591	671.576
Kortfristede gældsforpligtelser		8.560.676	8.887.296
Gældsforpligtelser		155.839.352	156.070.741
Passiver		184.928.802	182.524.497
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	10.000.000	16.453.757	26.453.757
Årets resultat	0	2.635.693	2.635.693
Egenkapital 31. december	10.000.000	19.089.450	29.089.450

Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	2.796.483	3.232.324
Andre omkostninger til social sikring	50.456	61.329
Andre personaleomkostninger	224.557	197.957
	<u>3.071.496</u>	<u>3.491.610</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>6</u>	<u>7</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
2. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.147.979	983.347
Andre finansielle indtægter	0	153
	<u>1.147.979</u>	<u>983.500</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
3. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	21.459	1.734
Andre finansielle omkostninger	3.030.935	3.027.476
	<u>3.052.394</u>	<u>3.029.210</u>

Noter til årsregnskabet

4. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, drifts-materiel og inventar	Indretning af lejede lokaler	Materielle anlægsaktiver under udførelse
	DKK	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	87.544.707	1.655.098	81.578	14.440.221
Tilgang i årets løb	327.189	0	0	29.870.535
Afgang i årets løb	0	0	0	-127.668
Overførsler i årets løb	27.720.458	364.061	0	-28.084.519
Kostpris 31. december	<u>115.592.354</u>	<u>2.019.159</u>	<u>81.578</u>	<u>16.098.569</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	6.550.480	796.232	81.578	0
Årets afskrivninger	2.269.379	176.530	0	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>8.819.859</u>	<u>972.762</u>	<u>81.578</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>106.772.495</u>	<u>1.046.397</u>	<u>0</u>	<u>16.098.569</u>
Afskrives over	<u>20-50 år</u>	<u>3-5 år</u>	<u>5 år</u>	

5. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

I tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder indgår selskabets indestående i koncernens cash pool på TDKK 60.757. Selskabets cash pool udgjorde pr 31. december 2022 et indestående på TDKK 85.925.

Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
6. Langfristede gældsforpligtelser		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	147.278.676	147.183.445
Langfristet del	147.278.676	147.183.445
Inden for 1 år	0	0
	<u>147.278.676</u>	<u>147.183.445</u>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	106.772.495	80.994.227

8. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for ultimativ moderfond.

Navn	Hjemsted
Aarhus Universitets Forskningsfond, CVR-nr. 10 46 61 05	Aarhus

Koncernrapporten for Aarhus Universitets Forskningsfond, CVR-nr. 10 46 61 05 kan rekvireres på følgende adresse: www.cvr.dk

Noter til årsregnskabet

9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Parkkollegierne P/S for 2023 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.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå partnerselskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

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 og administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

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.

Noter til årsregnskabet

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke er indregnet skatter i resultatopgørelsen henholdsvis skyldige og udskudte skatter i balancen. Direkte eller indirekte selskabsdeltager, som er selvstændige skattesubjekter, beskattes af selskabets indkomst.

Balance

Materielle anlægsaktiver

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

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

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
Indretning af lejede lokaler	5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Tilgodehavender

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

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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