

**EJENDOMS- OG FINANSIERINGSFONDEN FOR NORDJYLLANDS VIDENPARK**

**NIELS JERNES VEJ 10, 9220 AALBORG ØST**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af  
bestyrelsen på fondens årsmøde,  
den 5. marts 2019

---

Henrik Lundum

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Fondsoplysninger</b>	
Fondsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7-8
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-15
Anvendt regnskabspraksis.....	16-18

## FONDSOPLYSNINGER

<b>Fonden</b>	Ejendoms- og Finansieringsfonden for Nordjyllands Videnpark Niels Jernes Vej 10 9220 Aalborg Øst
	Telefon: 96354500 Telefax: 96354599 Hjemmeside: <a href="http://www.novi.dk">www.novi.dk</a> E-mail: <a href="mailto:novi@novi.dk">novi@novi.dk</a>
	CVR-nr.: 12 75 19 31 Stiftet: 20. maj 1988 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Thomas Kastrup-Larsen, Formand Henrik Sørensen, Næstformand Inger Askehave Salah Nuuradiin Hussein Mogens Nørgaard Anna Kirsten Olesen Lone Sondrup
<b>Direktion</b>	Henrik Lundum
<b>Revision</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Østre Havnepromenade 26, 4 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank John F. Kennedys Plads 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2018 for Ejendoms- og Finansieringsfonden for Nordjyllands Videnpark.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Aalborg, den 5. marts 2019

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Henrik Lundum

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Thomas Kastrup-Larsen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Henrik Sørensen  
Næstformand

\_\_\_\_\_  
Inger Askehave

\_\_\_\_\_  
Salah Nuuradiin Hussein

\_\_\_\_\_  
Mogens Nørgaard

\_\_\_\_\_  
Anna Kirsten Olesen

\_\_\_\_\_  
Lone Sondrup

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til ledelsen i Ejendoms- og Finansieringsfonden for Nordjyllands Videnpark*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendoms- og Finansieringsfonden for Nordjyllands Videnpark for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af fonden 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 konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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 fondens 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet 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 fondens 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 årsregnskabet 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 fonden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

Aalborg, den 5. marts 2019

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

Peter Nørrevang  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 11706

## LEDELSESBERETNING

### Fondens hovedaktiviteter

Fondens formål er at fremme teknologi- og erhvervsudviklingen i Region Nordjylland. Til fremme af dette formål skal fonden erhverve og besidde, eventuelt i sameje med andre, bygninger eller erhverve velbeliggende erhvervsarealer og herpå opføre eller formidle opførelsen af bygninger til brug for aktiviteter i en videnpark i samarbejde med Aalborg Universitet. Bygningerne skal udlejes til benyttelse af personer, institutioner eller selskaber, hvis virksomhed er egnet til at fremme landsdelensteknologi og erhvervsudvikling.

Fonden kan tillige stille rådgivning, service og lignende til rådighed for de virksomheder, der etablerer sig i bygningerne.

Fonden kan herudover til opfyldelse af formålet erhverve løsøre, immaterielle rettigheder og lignende samt erhverve aktier, anparter eller ejerandele i selskaber, som er lejer af fondens lokaler i videnparken, uanset om disse selskaber tillige har aktivitet uden for Regionen.

Fonden kan tillige støtte generelle aktiviteter inden for formålet og inden for videnparkens rammer samt støtte udviklingssamarbejder mellem Aalborg Universitet og virksomheder i Region Nordjylland.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Fondens økonomiske stilling og resultatet af fondens drift i det forløbne år fremgår af efterfølgende resultatopgørelse for 2018 samt balance pr. 31. december 2018.

Årets resultat udgør efter skat et underskud på 58.884 tkr. Egenkapitalen udgør herefter 157.645 tkr.

Årets resultat er især påvirket af resultatet fra datterselskabet NOVI Innovation A/S, der ejer en aktiepost i det børsnoterede selskab GomSpace Group AB, hvor der har været en særdeles negativ kursudvikling i 2018 på den svenske First North Premier i Stockholm. Årets resultatandel fra NOVI Innovation A/S udgør -72.778 tkr.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for fondens finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes fortsat en positiv udvikling i fondens aktiviteter i 2019. Årets resultat vil være meget påvirket af kursudviklingen i 2019 på GomSpace Group-aktien.

### Redegørelse for uddelingspolitik

#### Lovpligtig redegørelse for fondens uddelingspolitik, jf. årsregnskabslovens § 77b

Fonden uddeler en gang årligt et NOVI NewTech legat på 250 tkr. til den/de 9-10 semesters studerende, som kan præsentere en forretningsidé med et så bæredygtigt potentiale, at konceptet kan omsættes til en virksomhed på NOVI i Aalborg. Legatet uddeles én gang årligt ved AAU's årsfest.

Resten af årets indtjening anvendes til nye investeringer i henhold til fondens formål og konsolidering. Der er således investeret 92,9 mio. kr. i udbygning af forskerparkaktiviteterne omkring Aalborg Universitet.

## LEDELSESBERETNING

### Redegørelse for god fondsledelse mv.

#### Lovpligtig redegørelse for god fondsledelse, jf. årsregnskabslovens § 77a

Fonden er omfattet af anbefalinger for god fondsledelse. I det følgende redegøres for, hvorledes fonden følger anbefalingerne.

#### Bestyrelsens opgaver og ansvar

Komiteén for god fondsledelse offentliggjorde i december 2014 Anbefalinger for god fondsledelse, hvis overordnede mål er at bidrage til, at bestyrelsen varetager fondens formål og interesser og forvalter fonden i overensstemmelse med god skik for ledelse af erhvervsdrivende fonde. Fonden følger disse anbefalinger.

Fondens bestyrelse søger til stadighed at sikre, at fondens ledelse og kontrolsystemer er effektive, hensigtsmæssige og velfungerende, således at fondens arbejde udføres i overensstemmelse med stifternes vilje, fondens vedtægter og den til enhver tid gældende lovgivning

Fondens bestyrelse har i takt med omverdenens interesse herfor arbejdet med at sikre øget åbenhed og transparens om fondens forhold, bl.a. via en udbygget hjemmeside. Bestyrelsen har revideret sin forretningsorden for at sikre stillingtagen til samtlige 16 anbefalinger til god fondsledelse. De 16 anbefalinger omhandler emner som kommunikation, strategi, bestyrelsens sammensætning og kompetencer, evaluering af arbejdet i bestyrelsen og direktionen samt ledelsens vederlag. Bestyrelsens stillingtagen til de 16 anbefalinger kan ses på fondens hjemmeside:

<https://novi.dk/dk/om-novi/novi-ejendomsfond/god-fondsledelse>

#### Ledelsens vederlag

Årligt vederlag til bestyrelse udgør 325 tkr. og ledelsen 2.036 tkr. Vederlagene udbetales gennem det 100% ejede datterselskab NOVI A/S. Bestyrelse og ledelse modtager ikke vederlag fra andre tilknyttede selskaber.

#### Bestyrelsen

Bestyrelsen består af 7 medlemmer og er ifølge vedtægterne selvsupplerende. Rekruttering til fondens bestyrelse sker med henblik på at sikre, at bestyrelsen repræsenterer et bredt spekter af de kompetencer, den skal råde over for bedst muligt at kunne udføre de opgaver, der påhviler bestyrelsen. Ved sammensætning og indstilling af nye bestyrelsesmedlemmer tages der hensyn til mangfoldighed i henseende til køn, alder, erhvervs erfaring m.v. Bestyrelsesmedlemmer udpeges for en periode på 4 år ad gangen.

Der henvises iøvrigt til fondens hjemmeside: <https://novi.dk/dk/om-novi/novi-ejendomsfond.dk>, hvor bestyrelsens sammensætning og kompetencer fremgår.



**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>14.829.069</b>	<b>16.408.919</b>
Af- og nedskrivninger.....		-3.884.529	-3.141.038
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>10.944.540</b>	<b>13.267.881</b>
Res. af kapitalandele i datter- og ass. virk.....		-64.815.109	51.660.630
Andre finansielle indtægter.....	1	316.209	1.096.244
Andre finansielle omkostninger.....	2	-3.616.850	-3.025.044
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-57.171.210</b>	<b>62.999.711</b>
Skat af årets resultat.....	3	-1.713.147	-2.538.188
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-58.884.357</b>	<b>60.461.523</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		-65.715.109	50.757.209
Overført resultat.....		6.830.752	9.704.314
<b>I ALT</b> .....		<b>-58.884.357</b>	<b>60.461.523</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b> kr.	<b>2017</b> kr.
Grunde og bygninger.....		416.921.884	327.129.906
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		2.729.217	1.159.367
Indretning af lejede lokaler.....		799.489	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>420.450.590</b>	<b>328.289.273</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		75.207.431	144.653.847
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		54.812.802	51.081.495
Andre værdipapirer.....		320.000	320.000
Tilgodehavende i associerede virksomheder.....		7.916.467	14.978.997
Andre tilgodehavender.....		622.980	0
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>138.879.680</b>	<b>211.034.339</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>559.330.270</b>	<b>539.323.612</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		622.975	7.635.592
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		224.615	351.870
Andre tilgodehavender.....		3.191.592	1.742.356
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>4.039.182</b>	<b>9.729.818</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		1.356.493	1.512.507
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>1.356.493</b>	<b>1.512.507</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>6.093</b>	<b>1.707</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>5.401.768</b>	<b>11.244.032</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>564.732.038</b>	<b>550.567.644</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b> kr.	<b>2017</b> kr.
Selskabskapital.....		300.000	300.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		33.552.819	99.267.928
Øvrige reserver.....		76.203.479	76.203.479
Overført overskud.....		47.588.236	40.757.484
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>157.644.534</b>	<b>216.528.891</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		10.418.000	10.725.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>10.418.000</b>	<b>10.725.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		323.242.029	230.044.070
Anden gæld.....		19.218.350	16.309.125
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>342.460.379</b>	<b>246.353.195</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	19.649.055	14.801.685
Gæld til pengeinstitutter.....		1.340.133	5.670.049
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		6.903.736	10.761.340
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		15.833.842	11.379.049
Selskabsskat.....		920.497	1.486.044
Anden gæld.....		9.561.862	32.862.391
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>54.209.125</b>	<b>76.960.558</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>396.669.504</b>	<b>323.313.753</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>564.732.038</b>	<b>550.567.644</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter	10		
Afledte finansielle instrumenter	11		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Tilknyttede virksomheder.....	0	67.696	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	316.209	1.028.548	
	<b>316.209</b>	<b>1.096.244</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Tilknyttede virksomheder.....	236.616	150.705	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	3.380.234	2.874.339	
	<b>3.616.850</b>	<b>3.025.044</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	2.020.147	2.837.494	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-1.306	
Regulering af udskudt skat.....	-307.000	-298.000	
	<b>1.713.147</b>	<b>2.538.188</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler
Kostpris 1. januar 2018.....	420.880.081	20.464.630	0
Tilgang.....	92.898.037	2.407.894	799.489
Afgang.....	0	-72.351	0
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>	<b>513.778.118</b>	<b>22.800.173</b>	<b>799.489</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....	93.750.175	19.305.263	0
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	0	-47.948	0
Årets afskrivninger .....	3.106.059	813.641	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....</b>	<b>96.856.234</b>	<b>20.070.956</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018..</b>	<b>416.921.884</b>	<b>2.729.217</b>	<b>799.489</b>
Renter indregnet som en del af kostprisen.....	3.748.654		

NOTER

	Note
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>

	Kapitalandele i dattervirksomhe er	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer
Kostpris 1. januar 2018.....	57.763.994	38.600.000	320.000
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>	<b>57.763.994</b>	<b>38.600.000</b>	<b>320.000</b>
Opskrivninger 1. januar 2018.....	86.889.853	12.481.495	0
Udloddet resultat .....	-900.000	0	0
Årets opskrivninger .....	-68.546.416	3.731.307	0
<b>Opskrivninger 31. december 2018.....</b>	<b>17.443.437</b>	<b>16.212.802</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018..</b>	<b>75.207.431</b>	<b>54.812.802</b>	<b>320.000</b>

	Tilgodehavende i associerede virksomheder	Lejededpositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2018.....	14.978.997	0
Tilgang .....	0	622.980
Afgang.....	-7.062.530	0
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>	<b>7.916.467</b>	<b>622.980</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>	<b>7.916.467</b>	<b>622.980</b>

**Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)**

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
NOVI A/S, Aalborg.....	8.250.741	1.537.922	100 %
Lagerløfparken A/S, Aalborg.....	35.178.032	2.694.135	100 %
NOVI Innovation A/S, Aalborg.....	41.762.798	-95.643.788	76,09 %

**Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)**

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Nobelparken A/S, Aalborg.....	95.671.195	7.098.551	50 %
Fredriksparken A/S, Aalborg.....	13.954.389	364.064	50 %

NOTER

	Note
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Øvrige reserver	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	300.000	99.267.928	76.203.479	40.757.484	216.528.891
Forslag til årets resultatdisponering.....		-65.715.109		6.830.752	-58.884.357
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>	<b>300.000</b>	<b>33.552.819</b>	<b>76.203.479</b>	<b>47.588.236</b>	<b>157.644.534</b>

Langfristede gældsforpligtelser	1/1 2018 gæld i alt	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	7
Gæld til realkreditinstitutter...	244.845.755	342.891.084	19.649.055	214.027.117	
Anden gæld.....	16.309.125	19.218.350	0	0	
	<b>261.154.880</b>	<b>362.109.434</b>	<b>19.649.055</b>	<b>214.027.117</b>	

**Eventualposter mv.** 8  
 Der er indgået en lejeaftale af en ejendom, der er uopsigelig frem til 30. september 2023. Årlig leje udgør 10.366 tkr. i 2018. Ejendommen udlejes til undervisningsformål og teknologi- og erhvervsvirksomheder.

Endvidere er der fra 1. januar 2019 indgået en aftale om leje af 3.279 m<sup>2</sup> kontorareal, der er uopsigelig frem til 31. december 2024. Årlig leje udgør 2.869 tkr. Lejemålet er beliggende i centrum af Aalborg og udlejes til iværksættervirksomheder.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser** 9  
 Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 342.891 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 416.922 tkr.

Beholdning af værdipapirer på 1.356 tkr. er stillet til sikkerhed for bankgæld.

**NOTER**

**Note**

**Nærtstående parter**

**10**

Virksomhedens nærtstående parter omfatter følgende:

**Bestemmende indflydelse**

Fonden ejer nedenstående dattervirksomheder:

NOVI A/S, der varetager drift og administration af fondens ejendomme.

Lagerløfparken A/S, der ejer 50% af Coldinggaard, Aalborg I/S, der udlejer ejendomme.

NOVI Innovation A/S, der ejer kapitalandele i udviklingsvirksomheder.

**Transaktioner med nærtstående parter**

NOVI A/S har modtaget et operatørhonorar på 10.116 tkr. i 2018. NOVI A/S har betalt 393 tkr. til fonden i lokaleleje i 2018. Der har ikke været transaktioner med de øvrige selskaber.

Desuden har fonden betalt 237 tkr. i renter for mellemværende med tilknyttede selskaber, hvilket også fremgår af note 2.

**Afledte finansielle instrumenter**

**11**

Fonden har indgået nedenstående renteswap forretninger til sikring af fremtidig rente på realkreditlån.

Valuta	Betaling/Udløb	Tilgode- havende tkr.	Gæld tkr.	Sikrings- transaktion tkr.	Netto position tkr.
DKK	20.000.000/udløb 31.12.19	0	20.000	21.722	-1.722
		0	20.000	21.722	-1.722

Nettopositionen er omkostningsført.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendoms- og Finansieringsfonden for Nordjyllands Videnpark for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter og salg af handelsvarer. Omsætningen er periodiseret således, at den dækker perioden frem til regnskabsårets udbøb. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede- og associerede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

I ejerselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede- og associerede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede- og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede- og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelseskostprisen.

Tilknyttede- og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, fonden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække tilknyttede- og associerede virksomheders underbalance.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat og udskudt skat

Fonden er underlagt skattelovgivningen for fonde, og den skattepligtige indkomst opgøres i overensstemmelse hermed. Skattelovgivningen for fonde tillader skattemæssige fradrag for hensættelser til senere uddelinger. Som følge heraf har fonden muligheden for at reducere en eventuel skattepligtig positiv indkomst til nul. Det skattemæssige fradrag for hensættelse til senere uddeling tillades ikke indregnet regnskabsmæssigt, hvorfor der opstår en udskudt skatteforpligtelse herpå.

Da fondens hensigt er at uddele de indtjente midler i overensstemmelse med formålet, er det ikke sandsynligt, at denne skatteforpligtelse fremover vil blive beskattet. Derfor hensættes denne skatteforpligtelse ikke i årsregnskabet.

Udskudt skat vedrørende forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier på aktiver og forpligtelser indregnes som hovedregel i årsregnskabet. Der foretages imidlertid en vurdering af fondens mulighed for som følge af de skattemæssige fradrag for hensættelse til senere uddeling at disponere den skattepligtige indkomst til nul for regnskabsåret og kommende regnskabsår. Denne vurdering kan medføre, at der ligeledes ikke i årsregnskabet indregnes udskudt skat på forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier på aktiver og forpligtelser.

### Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.