

**EJENDOMS- OG FINANSIERINGSFONDEN FOR NORDJYLLANDS VIDENPARK**

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

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af  
bestyrelsen på fondens årsmøde,  
den 23. marts 2022

---

Thomas Kastrup-Larsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Fondsoplysninger</b>	
Fondsoplysninger .....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6-7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-15
Anvendt regnskabspraksis.....	16-19

## FONDSOPLYSNINGER

**Fonden** Ejendoms- og Finansieringsfonden for Nordjyllands Videnpark  
Niels Jernes Vej 10  
9220 Aalborg Øst

CVR-nr.: 12 75 19 31  
Stiftet: 20. maj 1988  
Hjemsted: Aalborg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Bestyrelse** Thomas Kastrup-Larsen, formand  
Henrik Sørensen, næstformand  
Per Michael Johansen  
Salah Nuuradiin Hussein  
Mogens Nørgaard  
Anna Kirsten Olesen  
Lone Sondrup

**Direktion** Henrik Lundum

**Revision** Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Østre Havnepromenade 26, 4  
9000 Aalborg

**Pengeinstitut** Nykredit Bank  
Tankedraget 25  
9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Aalborg, den 23. marts 2022

Direktion:

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

Bestyrelse:

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

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

\_\_\_\_\_  
Per Michael Johansen

\_\_\_\_\_  
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 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2021 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelse 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 ledelse 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 regnskabsbrugere 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelse, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelse har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelses 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 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.

### 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 23. marts 2022

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

Peter Nørrevang  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne11706

## 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 landsdelens teknologi- 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, anpartar 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 2021 samt balance pr. 31. december 2021.

Årets resultat udgør efter skat et overskud på 72.956 tkr. Egenkapitalen udgør herefter 468.483 tkr.

Året har været præget af høj aktivitet på såvel udlejning som ind- og udflytning. Udlejningsprocenter har i gennemsnit været over 97%, hvilket ligger lidt over niveauet for 2020.

Ejendomme har tidligere været indregnet som grunde og bygninger til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Det er besluttet at ændre praksis således at ejendomme indregnes til dagsværdi som investeringsejendomme for at give et mere retvisende billede af fondens aktivers værdi. Dette medfører at årets resultat forbedres med 13.670 tkr. (2020: 11.912 tkr.) og at egenkapitalen samlet set forbedres med 221.436 tkr.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

### Redegørelse for uddelingspolitik

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

Fonden uddeler én gang årligt et NOVI legat på 250 tkr. til den/de 9-10 semesters studerende samt 1 års graduates, 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 og om-kostningsføres i resultatopgørelsen, når udbetalingerne foretages.

Resten af årets indtjening anvendes til nye investeringer i henhold til fondens formål og konsolidering. Der er således investeret 44,1 mio. kr. i udbygning af forskerparkaktiviteterne omkring Aalborg Universitet.

### 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.

## LEDELSESBERETNING

### Bestyrelsens opgaver og ansvar

Komitéen for god fondsledelse offentliggjorde i juni 2020 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.

I takt med omverdenens interesse herfor arbejder Fondens bestyrelse vedvarende med at sikre øget åbenhed og transparens om fondens forhold, bl.a. via en opdateret hjemmeside.

På hjemmesiden behandles emner som kommunikation, opgaver, strategi, bestyrelsens sammensætning og kompetencer, evaluering af arbejdet i bestyrelsen og direktionen samt ledelsens vederlag.

Bestyrelsens stillingtagen til anbefalinger for God Fondsledelse kan ses på fondens hjemmeside via flg. link:

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

### Ledelsens vederlag

Årligt vederlag til bestyrelse udgør 325 tkr. og ledelsen 2.122 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 udpeges ifølge vedtægterne af 5 udpegningsberettigede organer. 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>, hvor bestyrelsens sammensætning og kompetencer fremgår.



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

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE.....</b>		<b>23.430.794</b>	<b>22.486.203</b>
Af- og nedskrivninger.....		-3.379.514	-3.288.315
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		13.804.806	11.575.608
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>		<b>33.856.086</b>	<b>30.773.496</b>
Res. af kapitalandele i datter- og ass. virk.....		49.763.458	8.907.487
Andre finansielle indtægter.....		295.441	217.196
Andre finansielle omkostninger.....	1	-4.383.157	-5.494.839
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>79.531.828</b>	<b>34.403.340</b>
Skat af årets resultat.....	2	-6.575.994	-5.672.092
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>		<b>72.955.834</b>	<b>28.731.248</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		44.763.458	8.907.487
Overført resultat.....		28.192.376	19.823.761
<b>I ALT.....</b>		<b>72.955.834</b>	<b>28.731.248</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b> kr.	<b>2020</b> kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		3.199.091	4.522.994
Indretning af lejede lokaler.....		970.809	1.436.793
Investeringsjendomme.....		740.001.219	682.123.560
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>744.171.119</b>	<b>688.083.347</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		97.227.445	82.417.517
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		92.165.803	62.212.273
Andre værdipapirer.....		320.000	320.000
Lejede depositum og andre tilgodehavender.....		1.797.120	958.192
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>191.510.368</b>	<b>145.907.982</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>935.681.487</b>	<b>833.991.329</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		935.099	992.309
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		0	26.966
Andre tilgodehavender.....		4.275.852	1.543.665
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>5.210.951</b>	<b>2.562.940</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	5	307.327	423.227
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>307.327</b>	<b>423.227</b>
Likvider.....		22.875.207	46.801
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>28.393.485</b>	<b>3.032.968</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>964.074.972</b>	<b>837.024.297</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b> kr.	<b>2020</b> kr.
Selskabskapital.....		300.000	300.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		93.003.254	48.239.796
Øvrige reserver.....		76.203.479	76.203.479
Overført overskud.....		298.976.737	270.784.361
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>468.483.470</b>	<b>395.527.636</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		71.676.000	68.710.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>71.676.000</b>	<b>68.710.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		350.271.665	290.049.925
Anden gæld.....		20.258.956	18.763.915
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>370.530.621</b>	<b>308.813.840</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	12.827.296	20.707.191
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.691.813	4.553.792
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		16.832.527	20.776.103
Selskabsskat.....		1.035.204	1.006.915
Anden gæld.....		9.684.917	13.411.098
Periodeafgrænsningsposter.....		2.313.124	3.517.722
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>53.384.881</b>	<b>63.972.821</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>423.915.502</b>	<b>372.786.661</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>964.074.972</b>	<b>837.024.297</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter	9		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Øvrige reserver	Overført overskud	I alt
Egenkapital 31. december 2020.....	300.000	48.239.796	76.203.479	63.018.664	187.761.939
Praksisændringer.....				207.765.697	207.765.697
<b>Korrigeret egenkapital 1. januar 2021..</b>	<b>300.000</b>	<b>48.239.796</b>	<b>76.203.479</b>	<b>270.784.361</b>	<b>395.527.636</b>
Forslag til resultatdisponering.....		44.763.458		28.192.376	72.955.834
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>300.000</b>	<b>93.003.254</b>	<b>76.203.479</b>	<b>298.976.737</b>	<b>468.483.470</b>

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	295.786	343.465	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	4.087.371	5.151.374	
	<b>4.383.157</b>	<b>5.494.839</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	3.612.880	2.730.763	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-2.886	6.329	
Regulering af udskudt skat.....	2.966.000	2.935.000	
	<b>6.575.994</b>	<b>5.672.092</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	Investeringsseje- domme
Kostpris 1. januar 2021.....	29.262.026	2.335.585	520.067.852
Tilgang.....	1.590.099	0	44.072.853
Afgang.....	-69.464	0	0
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>	<b>30.782.661</b>	<b>2.335.585</b>	<b>564.140.705</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....	24.739.033	898.792	0
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-64.238	0	0
Årets afskrivninger .....	2.908.775	465.984	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....</b>	<b>27.583.570</b>	<b>1.364.776</b>	<b>0</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.	0	0	162.055.708
Årets værdireguleringer.....	0	0	13.804.806
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>175.860.514</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021..</b>	<b>3.199.091</b>	<b>970.809</b>	<b>740.001.219</b>

NOTER

Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

3

Dagsværdi for projekt- og investeringsejendomme

Projektejendommene er beliggende i Aalborg og består på statustidspunktet af grundarealer. Projektejendommene indregnes til kostpris i henhold til dagsværdihierarkiet.

Investeringsejendommene er beliggende i Aalborg og består af udlejede kontorbygninger med tilhørende parkeringspladser. Det forventede driftsafkast i et normalår er vurderet i niveauet 36 - 40 mio. kr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 5,00 % - 6,00 %.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold og er vurderet under hensyntagen til ejers forventede andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration.

Ved værdiansættelsen er der taget hensyn til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomstype.

Følsomheden i dagsværdien påvirkes af udsving i renteniveau, markedsleje mv. En afvigelse på afkastkravet med et gennemsnit på +/- 0,5% point vil medføre en ændring i dagsværdien på hhv. -67,4 mio. kr. og +82,1 mio. kr. og en ændring i egenkapitalen på hhv. -52,6 mio. kr. og +64,0 mio. kr.

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Erhvervs- udlejning, kontor
Dagsværdi 31. december 2021.....	740.001.219
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	13.804.806

**Finansielle anlægsaktiver**

4

	Kapitalandele i dattervirksomh der	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. januar 2021.....	57.789.994	38.600.000
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>	<b>57.789.994</b>	<b>38.600.000</b>
Opskrivninger 1. januar 2021.....	24.627.523	23.612.273
Udloddet resultat .....	-5.000.000	0
Årets opskrivninger .....	19.809.928	29.953.530
<b>Opskrivninger 31. december 2021.....</b>	<b>39.437.451</b>	<b>53.565.803</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>	<b>97.227.445</b>	<b>92.165.803</b>

NOTER

			Note
<b>Finansielle anlægsaktiver (fortsat)</b>			<b>4</b>
	Andre værdipapirer	Lejededesitum og andre tilgodehavender	
Kostpris 1. januar 2021.....	320.000	958.192	
Tilgang.....	0	1.064.690	
Afgang.....	0	-225.762	
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>	<b>320.000</b>	<b>1.797.120</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>	<b>320.000</b>	<b>1.797.120</b>	

**Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)**

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
NOVI A/S, Aalborg.....	8.085.110	2.236.946	100 %
Lagerløparken A/S, Aalborg.....	51.233.584	9.408.430	100 %
NOVI Innovation A/S, Aalborg.....	49.786.647	10.725.656	76,09 %
North Funding ApS, Aalborg.....	48.008	-15.723	51 %

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

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Nobelparken A/S, Aalborg.....	168.970.351	59.329.342	50 %
Fredriksparken A/S, Aalborg.....	15.361.231	577.717	50 %

**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Anskaffelsessum primo.....	493.085	493.086	
Afgang.....	-243.365	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....	-69.859	-30.452	
Årets værdireguleringer.....	127.466	-39.407	
	<b>307.327</b>	<b>423.227</b>	

Under Andre værdipapirer og kapitalandele indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

Dagsværdi 31. december 2021.....	307.327
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	127.466

NOTER

	Note				
Langfristede gældsforpligtelser	6				
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter....	363.098.961	12.827.296	298.608.118	310.757.116	20.707.191
Anden gæld.....	20.258.956	0	0	18.763.915	0
	<b>383.357.917</b>	<b>12.827.296</b>	<b>298.608.118</b>	<b>329.521.031</b>	<b>20.707.191</b>

Eventualposter mv. 7

**Eventualforpligtelser**

Der er indgået en lejeaftale af en ejendom, der er uopsigelig frem til 30. september 2023. Årlig leje udgør 11.000 tkr. i 2021. Ejendommen udlejes til undervisningsformål og teknologi- og erhvervsvirksomheder.

Endvidere er der indgået en aftale om leje af 3.279 m2 kontorareal, der er uopsigelig frem til 31. december 2024 derefter kan lejemålet opsiges med 12 måneders opsigelses varsel. Årlig leje udgør 2.894 tkr. i 2021. Lejemålet er beliggende i centrum af Aalborg og udlejes til iværksættervirksomheder.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser** 8

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 363.099 tkr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 740.001 tkr.

Beholdning af værdipapirer på 307 tkr. er stillet til sikkerhed for bankgæld.

**Nærtstående parter** 9

Fondens 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.

North Funding ApS, der formidler lån via crowdlending platform.

**Transaktioner med nærtstående parter**

NOVI A/S har modtaget et operatørhonorar på 11.959 tkr. og et vederlag for byggeledelse på 267 tkr. i 2021. NOVI A/S har betalt 542 tkr. til fonden i lokaleleje i 2021 samt 180 tkr. i aconto drift. Derudover er der købt kaffe og kontorartikler for 26 tkr. Der har ikke været transaktioner med de øvrige selskaber.

Desuden har fonden betalt 296 tkr. i renter for mellemværende med tilknyttede selskaber, hvilket også fremgår af noten for Andre finansielle omkostninger.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendoms- og Finansieringsfonden for Nordjyllands Videnpark for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C og de særlige tilpasninger som følge af, at der er tale om en erhvervsdrivende fond.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Ejendomme var tidligere indregnet som grunde og bygninger til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Det er besluttet at ændre praksis således at ejendomme indregnes til dagsværdi som investeringsejendomme for at give et mere retvisende billede af fondens aktivers værdi.

Årsregnskabet for 2021 er udarbejdet efter den nye praksis og sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Praksisændring medfører følgende regulering for sammenligningsåret 2020:

Resultat før skat forbedres med 15.286 tkr.  
Årets skat af praksisændringen udgør -3.362 tkr.  
Resultat efter skat forbedres med 11.924 tkr.  
Investeringssejendomme reguleres med 266.366 tkr.  
Hensættelse til udskudt skat reguleres med -58.600 tkr.  
Egenkapital reguleres med 207.766 tkr.

Praksisændring medfører følgende regulering for regnskabsåret 2021:

Resultat før skat forbedres med 17.525 tkr.  
Årets skat af praksisændringen udgør -3.855 tkr.  
Resultat efter skat forbedres med 13.670 tkr.  
Investeringssejendomme reguleres med 17.525 tkr.  
Hensættelse til udskudt skat reguleres med -3.855 tkr.  
Egenkapital reguleres med 13.670 tkr.

## 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

I moderselskabets 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	2-5 år	0 %
Indretning af lejede lokaler.....	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.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

### Finansielle anlægsaktiver

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

Kapitalandele i dattervirksomheder 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 opgjort efter overtagelsesmetoden.

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

Dattervirksomheder 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 dattervirksomheders og associerede virksomheders underbalance.

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

### 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. Skat af årets resultat indeholder også udbytteskatter som ikke kan eller vil blive refunderet.

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**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.