

**EJENDOMS- OG FINANSIERINGSFONDEN FOR NORDJYLLANDS VIDENPARK**

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

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af  
bestyrelsen på fondens årsmøde,  
den 4. april 2024

---

Evald Lange Rise

## 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.....	16-18

## FONDSOPLYSNINGER

<b>Fonden</b>	Ejendoms- og Finansieringsfonden for Nordjyllands Videnpark Niels Jernes Vej 10 9220 Aalborg Øst  CVR-nr.: 12 75 19 31 Stiftet: 20. maj 1988 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Evald Lange Rise, formand Henrik Emil Hagens, næstformand Per Michael Johansen Kristoffer Hjort Storm Ulla Nielsen Anna Kirsten Olesen Maja Torp
<b>Direktion</b>	Henrik Lundum
<b>Revision</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Østre Havnepromenade 26, 4 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Tankedraget 25 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 4. april 2024

Direktion:

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

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Evald Lange Rise  
Formand

\_\_\_\_\_  
Henrik Emil Hagens  
Næstformand

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

\_\_\_\_\_  
Kristoffer Hjort Storm

\_\_\_\_\_  
Ulla Nielsen

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

\_\_\_\_\_  
Maja Torp

## 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 2023, 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 2023 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 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 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 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 ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- 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 4. april 2024

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 2023 samt balance pr. 31. december 2023.

Årets resultat udgør efter skat et underskud på -30.788 tkr. Egenkapitalen udgør herefter 462.886 tkr. Resultatet er påvirket af det forhøjede renteniveau, som giver en større negativ dagsværdiregulering på ejendommene i såvel Selskabet, som associerede selskaber. Resultatet af den ordinære drift af Ejendomsfonden ligger som forventet.

Året har været præget af høj aktivitet på såvel udlejning som ind- og udflytning. Udlejningsprocenter har i gennemsnit været på 91%, hvilket ligger under niveauet for 2022, hvor den gennemsnitlige udlejningsprocent lå på 94,5%.

### 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 på AAU, 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 omkostningsføres i resultatopgørelsen, når udbetalingerne foretages.

Fra og med 2023, uddeler Fonden én gang årligt et legat på 250 tkr. til den/de 5-6 eller 7 semesters studerende samt 1 års graduates på UCN, 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 UCN's årlige iværksætterfest og omkostningsføres i resultatopgørelsen, når udbetalingerne foretages.

Den øvrige del af årets indtjening anvendes til nye investeringer i henhold til fondens formål og konsolidering. Der er således investeret 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 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

Det årlige vederlag til bestyrelsen udgjorde i 2023 615 tkr. Formanden modtog i 2023 et vederlag på 203 tkr. Næstformanden modtog et vederlag på 95 tkr. mens de øvrige bestyrelsesmedlemmer modtog 63 tkr. Ledelsen modtog i 2023 2.131 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 spektrum 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 i øvrigt til fondens hjemmeside: <https://novi.dk/dk/om-novi/novi-ejendomsfond>, hvor bestyrelsens sammensætning og kompetencer fremgår.



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

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>15.579.719</b>	<b>21.484.813</b>
Af- og nedskrivninger.....		-2.131.557	-1.914.062
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-40.240.788	-6.997.174
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-26.792.626</b>	<b>12.573.577</b>
Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....		-6.051.741	19.152.186
Andre finansielle indtægter.....		205.727	122.949
Andre finansielle omkostninger.....	1	-5.096.184	-4.933.330
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-37.734.824</b>	<b>26.915.382</b>
Skat af årets resultat.....	2	6.947.026	-1.725.008
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-30.787.798</b>	<b>25.190.374</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		-8.552.921	17.152.185
Overført resultat.....		-22.234.877	8.038.189
<b>I ALT</b> .....		<b>-30.787.798</b>	<b>25.190.374</b>

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		4.143.236	4.173.398
Indretning af lejede lokaler.....		28.629	372.175
Investeringsjendomme.....		706.624.084	746.447.419
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>710.795.949</b>	<b>750.992.992</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		107.981.202	109.608.057
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		90.011.310	96.937.377
Andre værdipapirer.....		320.000	320.000
Lejede depositum og andre tilgodehavender.....		2.572.272	2.533.642
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>200.884.784</b>	<b>209.399.076</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>911.680.733</b>	<b>960.392.068</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		1.099.133	1.528.311
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	284.528
Andre tilgodehavender.....		4.781.055	6.865.425
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>5.880.188</b>	<b>8.678.264</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	5	430.276	401.206
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>430.276</b>	<b>401.206</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>6.310.464</b>	<b>9.079.470</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>917.991.197</b>	<b>969.471.538</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b> kr.	<b>2022</b> kr.
Selskabskapital.....		300.000	300.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		101.602.518	110.155.439
Øvrige reserver.....		76.203.479	76.203.479
Overført overskud.....		284.780.045	307.014.926
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>462.886.042</b>	<b>493.673.844</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		62.209.000	70.739.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>62.209.000</b>	<b>70.739.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		324.455.749	337.408.148
Anden gæld.....		25.462.497	23.410.833
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>349.918.246</b>	<b>360.818.981</b>
Prioritetsgæld.....		12.965.049	12.876.162
Gæld til pengeinstitutter.....		287.778	3.896.945
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		5.068.913	6.828.351
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		10.476.801	10.890.392
Selskabsskat.....		263.617	306.439
Anden gæld.....		13.668.331	9.160.125
Periodeafgrænsningsposter.....		247.420	281.299
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>42.977.909</b>	<b>44.239.713</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>392.896.155</b>	<b>405.058.694</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>917.991.197</b>	<b>969.471.538</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter	9		
Medarbejderforhold	10		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Øvrige reserver	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	300.000	110.155.439	76.203.479	307.014.922	493.673.840
Forslag til resultatdisponering.....		-8.552.921		-22.234.877	-30.787.798
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>300.000</b>	<b>101.602.518</b>	<b>76.203.479</b>	<b>284.780.045</b>	<b>462.886.042</b>

NOTER

				Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>				<b>1</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	535.243		217.859	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	4.560.941		4.715.471	
	<b>5.096.184</b>		<b>4.933.330</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>				<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.581.617		2.660.439	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	1.357		1.569	
Regulering af udskudt skat.....	-8.530.000		-937.000	
	<b>-6.947.026</b>		<b>1.725.008</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>				<b>3</b>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	Investeringsejei domme	
Kostpris 1. januar 2023.....	33.560.533	1.717.734	577.584.079	
Tilgang.....	1.778.900	0	417.453	
Afgang.....	-113.929	0	0	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>35.225.504</b>	<b>1.717.734</b>	<b>578.001.532</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	29.387.135	1.345.558	0	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-104.202	0	0	
Årets afskrivninger .....	1.799.335	343.547	0	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>	<b>31.082.268</b>	<b>1.689.105</b>	<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.	0	0	168.863.340	
Årets værdireguleringer.....	0	0	-40.240.788	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>128.622.552</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023..</b>	<b>4.143.236</b>	<b>28.629</b>	<b>706.624.084</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 37 - 42 mio. kr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 5,75 % - 7 %.

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, markedsløje mv. En afvigelse på afkastkravet med et gennemsnit på +/- 0,25% point vil medføre en ændring i dagsværdien på hhv. -29,7 mio. kr. og +32,3 mio. kr. og en ændring i egenkapitalen på hhv. -23,2 mio. kr. og +25,2 mio. kr.

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

	Erhvervs- udlejning, kontor
Dagsværdi 31. december 2023.....	706.624.084
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-40.240.788

**Finansielle anlægsaktiver**

4

	Kapitalandele i dattervirksomh- der	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. januar 2023.....	57.789.994	38.600.000
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>57.789.994</b>	<b>38.600.000</b>
Værdireguleringer 1. januar 2023.....	51.818.063	58.337.377
Årets værdireguleringer .....	-1.626.855	-6.926.067
<b>Værdireguleringer 31. december 2023.....</b>	<b>50.191.208</b>	<b>51.411.310</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>107.981.202</b>	<b>90.011.310</b>

NOTER

			Note
<b>Finansielle anlægsaktiver (fortsat)</b>			<b>4</b>
	Andre værdipapirer	Lejededesitum og andre tilgodehavender	
Kostpris 1. januar 2023.....	320.000	2.533.642	
Tilgang.....	0	38.630	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>320.000</b>	<b>2.572.272</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>320.000</b>	<b>2.572.272</b>	

**Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)**

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
NOVI A/S, .....	7.724.890	1.419.758	100 %
Lagerløfparken A/S, .....	58.644.514	2.766.909	100 %
NOVI Innovation A/S, .....	54.676.615	-4.346.472	76,09 %
North Funding ApS under frivillig likvidation, ...	12.905	-12.088	51 %

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

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Nobelparken A/S, .....	163.624.006	-15.004.894	50 %
Fredriksparken A/S, .....	16.398.587	1.152.760	50 %

	2023 kr.	2022 kr.	5
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b>			
Anskaffelsessum primo.....	249.721	249.721	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....	151.485	57.607	
Årets værdireguleringer.....	29.070	93.878	
	<b>430.276</b>	<b>401.206</b>	

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Værdipapirer
Dagsværdi 31. december 2023.....	430.276
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	29.070

NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
	31/12 2023	Afdrag	Restgæld	31/12 2022	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	337.420.798	12.965.049	272.036.067	350.284.310	
Anden gæld.....	25.462.497	0	0	23.410.833	
	<b>362.883.295</b>	<b>12.965.049</b>	<b>272.036.067</b>	<b>373.695.143</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>7</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
Der indgået en aftale om leje af 3.279 m2 kontorareal, der er uopsigelig frem til 31. december 2025 derefter kan lejemålet opsiges med 12 måneders opsigelses varsel. Årlig leje udgør 3.139 tkr. i 2023. Lejemålet er beliggende i centrum af Aalborg og udlejes til iværksættervirksomheder.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>8</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 337.421 tkr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 706.624 tkr.					
Beholdning af værdipapirer på 430 tkr. er stillet til sikkerhed for bankgæld.					
 <b>Nærtstående parter</b>					 <b>9</b>
Fondens nærtstående parter omfatter følgende:					
<b>Bestemmende indflydelse</b>					
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.					
 <b>Transaktioner med nærtstående parter</b>					
NOVI A/S har modtaget et operatørhonorar på 13.725 tkr. i 2023. NOVI A/S har betalt 624 tkr. til fonden i lokaleleje i 2023 samt 262 tkr. i aconto drift. Der har ikke været transaktioner med de øvrige selskaber.					
Desuden har fonden betalt 535 tkr. i renter for mellemværende med tilknyttede selskaber, hvilket også fremgår af noten for Andre finansielle omkostninger.					
 <b>Medarbejderforhold</b>					 <b>10</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			0	0	



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendoms- og Finansieringsfonden for Nordjyllands Videnpark for 2023 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.

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, leasingomkostninger mv.

### Indtægter af kapitalandele i datter- 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.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele af dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktiverens 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.

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 ejerskabets 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 ejerskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne 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 anskaffelsesværdien.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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

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.

### 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.