

NOBELPARKEN A/S
NIELS JERNES VEJ 10, 9220 AALBORG ØST
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 3. april 2019

Bent Jensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Nobelparken A/S Niels Jernes Vej 10 9220 Aalborg Øst
	Telefon: 96354500 Telefax: 96354599 Hjemmeside: www.novi.dk E-mail: novi@novi.dk
	CVR-nr.: 25 64 32 08 Stiftet: 1. oktober 2000 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Asger Enggaard Jørgen Enggaard Bent Jensen Henrik Lundum
Direktion	Henrik Lundum
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Nykredit Bank John F. Kennedys Plads 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2018 for Nobelparken A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 1. marts 2019

Direktion:

Henrik Lundum

Bestyrelse:

Asger Enggaard

Jørgen Enggaard

Bent Jensen

Henrik Lundum

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Nobelparken A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nobelparken A/S 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets 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 selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for 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 selskabets 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 selskabet, 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 selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

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 selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i 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 selskabet 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 1. marts 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20222670

John Damkier
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 28629

Mads Madsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 41302

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne, henvises hertil.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		12.890.626	11.490.936
Af- og nedskrivninger.....		-194.016	-214.050
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		33.730	64.774
DRIFTSRESULTAT		12.730.340	11.341.660
Andre finansielle indtægter.....		548.427	294.245
Andre finansielle omkostninger.....		-3.902.824	-2.441.810
RESULTAT FØR SKAT		9.375.943	9.194.095
Skat af årets resultat.....	1	-2.062.525	-2.025.671
ÅRETS RESULTAT		7.313.418	7.168.424
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		7.313.418	7.168.424
I ALT		7.313.418	7.168.424

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		172.335	276.666
Investeringsjendomme.....		200.300.000	196.400.000
Projektejendomme.....		49.142.420	0
Materielle anlægsaktiver.....	2	249.614.755	196.676.666
ANLÆGSAKTIVER.....		249.614.755	196.676.666
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		5.620	108.005
Andre tilgodehavender.....		144.457	1.203.458
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	150.168
Tilgodehavender.....		150.077	1.461.631
Likvider.....		537	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		150.614	1.461.631
AKTIVER.....		249.765.369	198.138.297
PASSIVER			
Selskabskapital.....		12.000.000	12.000.000
Overført overskud.....		83.886.062	76.572.644
EGENKAPITAL.....	3	95.886.062	88.572.644
Hensættelse til udskudt skat.....		1.088.002	738.137
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.088.002	738.137
Gæld til realkreditinstitutter.....		105.777.653	76.641.421
Anden gæld.....		0	1.482.113
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	105.777.653	78.123.534
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	5.381.404	5.265.428
Gæld til pengeinstitutter.....		0	23
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.918.794	10.447.534
Selskabsskat.....		446.810	0
Anden gæld.....		39.266.644	14.990.997
Kortfristede gældsforpligtelser.....		47.013.652	30.703.982
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		152.791.305	108.827.516
PASSIVER.....		249.765.369	198.138.297
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.712.810	1.789.832	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-150	2.990	
Regulering af udskudt skat.....	349.865	232.849	
	2.062.525	2.025.671	

Materielle anlægsaktiver

2

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	Projekt- ejendomme
Kostpris 1. januar 2018.....	1.652.438	196.200.717	0
Tilgang.....	89.686	3.866.270	49.142.420
Kostpris 31. december 2018.....	1.742.124	200.066.987	49.142.420
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....	1.375.773	0	0
Årets afskrivninger	194.016	0	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....	1.569.789	0	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.	0	199.283	0
Årets værdireguleringer.....	0	33.730	0
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....	0	233.013	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018..	172.335	200.300.000	49.142.420

Investerings ejendommene er beliggende i Aalborg og består af kontorbygninger med tilhørende parkeringspladser. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Det forventede driftsafkast for investeringsejendommene i et normalår er vurderet i niveauet henholdsvis 2,8 mio. kr. til 3,0 mio. kr. samt 9,6 mio. kr. til 10,0 mio.kr. Driftsafkastet er vurderet under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav på 5,75 % - 6,75 %, under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, tomgang og forhold i øvrigt.

Følsomheden i dagsværdien påvirkes af udsving i renteniveauet, markedsløjen mv.

NOTER

	Note
Egenkapital	3

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	12.000.000	76.572.644	88.572.644
Forslag til årets resultatdisponering.....		7.313.418	7.313.418
Egenkapital 31. december 2018.....	12.000.000	83.886.062	95.886.062

Langfristede gældsforpligtelser	4
--	----------

	1/1 2018 gæld i alt	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	81.906.849	111.159.057	5.381.404	83.155.473
Anden gæld.....	1.482.113	0	0	0
	83.388.962	111.159.057	5.381.404	83.155.473

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5
--	----------

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 111.416.524 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2018 udgør kr. 200.300.000.

Til sikkerhed for bankgæld er der udstedt et ejerpantebrev på kr. 1.500.000, som giver pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2018 udgør kr. 152.300.000.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nobelparken A/S 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægterne.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. 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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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:

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme - generelt

Investeringsejendomme klassificeres som investeringsejendomme. Projektejendommens klassifikation afhænger af, hvor i byggefasen ejendommene befinder sig.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme klassificeres som investeringsejendomme. Projektejendommens klassifikation afhænger af, hvor i byggefasen ejendommene befinder sig.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

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.

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.

Projektejendomme

Projektejendomme består af erhvervede arealer med henblik på udbygning af området og måles til kostpris. Finansieringsomkostninger indregnes som en del af kostprisen.

I tilfælde, hvor nettorealisationseværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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.