

NOBELPARKEN A/S
NIELS JERNES VEJ 10, 9220 AALBORG ØST
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling, den
31. maj 2016

Bent Jensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

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 Jesper Jespersen
Direktion	Jesper Jespersen
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 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 8. marts 2016

Direktion

Jesper Jespersen

Bestyrelse

Asger Enggaard

Jørgen Enggaard

Bent Jensen

Jesper Jespersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Nobelparken A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Nobelparken A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 8. marts 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Tom Johnsen
Statsautoriseret revisor

John Damkier
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er drift og udlejning af fast ejendom.

Udvikling 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 hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nobelparken A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen 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.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		9.621.208	9.475.155
Af- og nedskrivninger.....		-201.412	-201.429
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	76.203
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		308.253	-2.118.869
DRIFTSRESULTAT		9.728.049	7.231.060
Andre finansielle indtægter.....		43	107
Andre finansielle omkostninger.....		-2.815.790	-4.340.384
RESULTAT FØR SKAT		6.912.302	2.890.783
Skat af årets resultat.....	1	-1.625.709	-808.197
ÅRETS RESULTAT		5.286.593	2.082.586
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		5.286.593	2.082.586
I ALT		5.286.593	2.082.586

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		545.412	746.824
Investeringsjendomme.....		182.000.000	182.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	182.545.412	182.746.824
ANLÆGSAKTIVER.....		182.545.412	182.746.824
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		50.463	173.099
Andre tilgodehavender.....		90.000	39.937
Periodeafgrænsningsposter.....		21.161	0
Tilgodehavender.....		161.624	213.036
Likvider.....		0	42.789
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		161.624	255.825
AKTIVER.....		182.707.036	183.002.649
PASSIVER			
Selskabskapital.....		8.000.000	8.000.000
Overført overskud.....		47.745.045	42.458.452
EGENKAPITAL.....	3	55.745.045	50.458.452
Hensættelse til udskudt skat.....		300.700	2.000
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		300.700	2.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		87.659.141	93.012.776
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		3.163.144	3.867.905
Anden gæld.....		1.482.113	1.482.113
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	92.304.398	98.362.794
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	5.767.965	5.596.628
Gæld til pengeinstitutter.....		1.480.201	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		75.194	82.146
Selskabsskat.....		216.833	823.792
Anden gæld.....		26.816.700	27.676.837
Kortfristede gældsforpligtelser.....		34.356.893	34.179.403
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		126.661.291	132.542.197
PASSIVER.....		182.707.036	183.002.649
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.326.657	1.349.792	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	352	-380	
Regulering af udskudt skat.....	298.700	-541.215	
	1.625.709	808.197	
 Materielle anlægsaktiver			 2
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringssej- omme	
Kostpris 1. januar 2015.....	1.503.047	181.865.209	
Kostpris 31. december 2015.....	1.503.047	181.865.209	
Opskrivninger 1. januar 2015.....	0	134.791	
Opskrivninger 31. december 2015.....	0	134.791	
Afskrivninger 1. januar 2015.....	756.206	0	
Årets afskrivninger	201.429	0	
Afskrivninger 31. december 2015.....	957.635	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	545.412	182.000.000	
 Egenkapital			 3
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	8.000.000	42.458.452	50.458.452
Forslag til årets resultatdisponering.....		5.286.593	5.286.593
Egenkapital 31. december 2015.....	8.000.000	47.745.045	55.745.045
			2015 kr.
Selskabskapital 1. januar 2010.....			4.000.000
Oktober 2013, kapitalforhøjelse til tegningskurs 600.....			4.000.000
Selskabskapital 31. december 2015.....			8.000.000
			2015 kr.
Selskabskapital			2014 kr.
Selskabskapitalen er fordelt således:			
A-aktier, 8.000 stk. a nom. 1.000 kr.....	8.000.000		8.000.000
	8.000.000		8.000.000

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					4
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	97.952.975	92.732.812	5.073.671	64.945.892	
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....	4.524.334	3.857.438	694.294	149.919	
Anden gæld.....	1.482.113	1.482.113	0	0	
	103.959.422	98.072.363	5.767.965	65.095.811	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 92.732.812 er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2015 udgør kr. 182.000.000.

Til sikkerhed for bankgæld er der udstedt et ejerpantebrev på kr. 5.000.000, som giver pant i grund og ejendom.