

**NOBELPARKEN A/S**  
**NIELS JERNES VEJ 10, 9220 AALBORG ØST**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 20. marts 2018

---

Bent Jensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

## SELSKABSOPLYSNINGER

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 20. marts 2018

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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 20. marts 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20222670

John Damkier  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 28629

Morten Ovesen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 19734

## 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	2017	2016
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>11.490.936</b>	<b>10.155.250</b>
Af- og nedskrivninger.....		-214.050	-204.088
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		64.774	-282
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>11.341.660</b>	<b>9.950.880</b>
Andre finansielle indtægter.....		294.245	290.962
Andre finansielle omkostninger.....		-2.441.810	-3.005.269
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>9.194.095</b>	<b>7.236.573</b>
Skat af årets resultat.....	1	-2.025.671	-1.577.398
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>7.168.424</b>	<b>5.659.175</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		7.168.424	5.659.175
<b>I ALT</b> .....		<b>7.168.424</b>	<b>5.659.175</b>



BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017	2016
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		276.666	420.529
Investeringsjendomme.....		196.400.000	187.175.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>196.676.666</b>	<b>187.595.529</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>196.676.666</b>	<b>187.595.529</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		108.005	66.712
Andre tilgodehavender.....		1.203.458	5.500
Tilgodehavende selskabsskat.....		150.168	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.461.631</b>	<b>72.212</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.461.631</b>	<b>72.212</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>198.138.297</b>	<b>187.667.741</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		12.000.000	12.000.000
Overført overskud.....		76.572.644	69.404.220
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>88.572.644</b>	<b>81.404.220</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		738.137	505.288
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>738.137</b>	<b>505.288</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		76.641.421	82.197.813
Anden gæld.....		1.482.113	1.482.113
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>78.123.534</b>	<b>83.679.926</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	5.265.428	5.169.564
Gæld til pengeinstitutter.....		23	293.171
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.447.534	107.895
Selskabsskat.....		0	363.452
Anden gæld.....		14.990.997	16.144.225
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>30.703.982</b>	<b>22.078.307</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>108.827.516</b>	<b>105.758.233</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>198.138.297</b>	<b>187.667.741</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>5</b>		

NOTER

	2017	2016	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.789.832	1.387.452	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	2.990	-14.642	
Regulering af udskudt skat.....	232.849	204.588	
	<b>2.025.671</b>	<b>1.577.398</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

**2**

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringssej- omme
Kostpris 1. januar 2017.....	1.582.252	187.040.491
Tilgang.....	70.187	9.160.226
Afgang.....	0	0
<b>Kostpris 31. december 2017.....</b>	<b>1.652.439</b>	<b>196.200.717</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017.....	1.161.723	0
Årets afskrivninger.....	214.050	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2017.....</b>	<b>1.375.773</b>	<b>0</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017.....	0	134.509
Årets værdireguleringer.....	0	64.774
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....</b>	<b>0</b>	<b>199.283</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>	<b>276.666</b>	<b>196.400.000</b>

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

Det forventede driftsafkast for investeringssejendommene i et normalår er vurderet i niveauet henholdsvis 2,8 mio. kr. til 3,0 mio. kr. samt 9,6 mio. kr. til 9,8 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 ejendommenes beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, tomgang og forhold i øvrigt.

**Egenkapital**

**3**

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	12.000.000	69.404.220	81.404.220
Forslag til årets resultatdisponering.....		7.168.424	7.168.424
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>	<b>12.000.000</b>	<b>76.572.644</b>	<b>88.572.644</b>

NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>4</b>
	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	87.367.377	81.906.849	5.265.428	53.707.057	
Anden gæld.....	1.482.113	1.482.113	0	1.482.113	
	<b>88.849.490</b>	<b>83.388.962</b>	<b>5.265.428</b>	<b>55.189.170</b>	

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**5**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 81.906.849 er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2017 udgør kr. 196.400.000.

Til sikkerhed for bankgæld er der udstedt et ejerpantebrev på kr. 5.000.000, som giver pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2017 udgør kr. 148.400.000.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nobelparken A/S for 2017 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 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.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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.

### 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.

### 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.