

Årsrapport for 2025

Ejendoms- og Finansieringsfonden for Nordjyllands Videnpark
Niels Jernes Vej 10, 9220 Aalborg Øst
CVR-nr. 12 75 19 31

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på fondens ordinære generalforsamling den 20. april 2026

Evald Lange Rise
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Ledelsesberetning

Fondsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	14
Balance 31. december	15
Egenkapitalopgørelse	17
Noter	18

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 og resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 20. april 2026

Direktion

Henrik Lundum

Bestyrelse

Evald Lange Rise
formand

Henrik Emil Hagens

Per Michael Johansen

Kristoffer Hjort Storm

Mogens Nørgård

Anna Kirsten Olesen

Maja Torp

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren 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 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 for 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

Vort 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 vor 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.
- 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor 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. april 2026

Deloitte
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Peter Nørrevang
Statsautoriseret Revisor
mne11706

Fondsoplysninger

Fonden	Ejendoms- og Finansieringsfonden for Nordjyllands Videnpark Niels Jernes Vej 10 9220 Aalborg Øst
	CVR-nr.: 12 75 19 31
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025
	Stiftet: 20. maj 1988
	Hjemsted: Aalborg
Bestyrelse	Evald Lange Rise, formand Henrik Emil Hagens Per Michael Johansen Kristoffer Hjort Storm Mogens Nørgård Anna Kirsten Olesen Maja Torp
Direktion	Henrik Lundum
Revision	Deloitte Statsautoriseret revisionsaktieselskab Østre Havnepromenade 26, 4 sal 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Nykredit Bank Tankedraget 20 9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Fondens væsentligste aktiviteter

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 teknologiog 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 løsøregenstande, immaterielle rettigheder og lignende samt erhverve aktier, anparter 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 resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 37.100.644, og fondens balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 552.356.400.

Året har været præget af høj aktivitet på såvel udlejning som ind- og udflytning. Udlejningsprocenter har i gennemsnit været over 95%, hvilket ligger på niveau med 2024.

Aktivitetsniveauet for 2026 forventes på samme niveau som for regnskabsåret 2025.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke fondens finansielle stilling.

Redegørelse for god fondsledelse

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

Komitéen for god fondsledelse offentliggjorde i 2025 de nyeste retningslinjer gældende fra 1. januar 2025. Det 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.

Ledelsesberetning

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 2025 737,5 tkr. Formanden modtog i 2025 et vederlag på 250 tkr. Næstformanden modtog et vederlag på 112,5 tkr. mens de øvrige bestyrelsesmedlemmer modtog 75 tkr. Ledelsen modtog i 2025 2.520 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, kompetencer, 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.

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

Fonden uddeler én gang årligt et NOVI legat på 300 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.

Ledelsesberetning

Fonden uddeler herudover én gang årligt et legat på 300 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.

Legaterne er beskrevet mere uddybende på: <https://novi.dk/dk/novi/novi-legatet>.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendoms- og Finansieringsfonden for Nordjyllands Videnpark for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens 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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

Fonden har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 fragå 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter og salg af handelsvarer. Omsætningen er periodiseret således, at den dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms og afgifter.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter 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.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

Brugstid Restværdi

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 2-5 år 0 %

Indretning af lejede lokaler 5 år 0 %

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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

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

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til den forholds-mæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Ejendoms- og Finansieringsfonden for Nordjyllands Videnpark, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Selskabsskat 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.

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		24.848.385	27.558.588
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-1.712.596	-1.822.020
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		9.321.592	8.320.324
Resultat før finansielle poster		32.457.381	34.056.892
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		10.572.402	24.595.214
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		4.720.910	5.175.806
Finansielle indtægter		1.923.243	436.753
Finansielle omkostninger	2	-6.316.352	-5.199.571
Resultat før skat		43.357.584	59.065.094
Skat af årets resultat	3	-6.256.940	-6.695.380
Årets resultat		37.100.644	52.369.714
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		14.293.311	27.797.021
Overført resultat		22.807.333	24.572.693
		37.100.644	52.369.714

Balance 31. december

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	724.266.000	714.944.408
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	2.190.546	2.813.234
Indretning af lejede lokaler	4	0	0
Materielle anlægsaktiver		726.456.546	717.757.642
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	140.148.818	130.576.416
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	99.908.026	95.187.116
Andre værdipapirer	7	320.000	320.000
Lejededpositum og andre tilgodehavender	7	2.708.099	2.683.822
Finansielle anlægsaktiver		243.084.943	228.767.354
Anlægsaktiver i alt		969.541.489	946.524.996
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.630.242	593.445
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		38.747.817	5.131.310
Andre tilgodehavender		3.552.140	2.376.955
Tilgodehavender		43.930.199	8.101.710
Værdipapirer		775.653	453.390
Værdipapirer		775.653	453.390
Likvide beholdninger		0	41.712.650
Omsætningsaktiver i alt		44.705.852	50.267.750
Aktiver i alt		1.014.247.341	996.792.746

Balance 31. december

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		300.000	300.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		143.692.850	129.399.539
Andre reserver		76.203.479	76.203.479
Overført resultat		332.160.071	309.352.737
Egenkapital		552.356.400	515.255.755
Hensættelse til udskudt skat		66.535.000	64.200.000
Hensatte forpligtelser i alt		66.535.000	64.200.000
Gæld til realkreditinstitutter		332.399.283	346.848.005
Deposita		23.496.444	21.225.209
Langfristede gældsforpligtelser	8	355.895.727	368.073.214
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	14.526.397	14.451.908
Banker		6.182.301	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.385.906	6.720.052
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.759.537	8.003.979
Selskabsskat		225.940	3.222.380
Anden gæld		4.132.713	16.618.038
Periodeafgrænsningsposter		247.420	247.420
Kortfristede gældsforpligtelser		39.460.214	49.263.777
Gældsforpligtelser i alt		395.355.941	417.336.991
Passiver i alt		1.014.247.341	996.792.746
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter og ejerforhold	11		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode</u>	<u>Andre reserver</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	300.000	129.399.539	76.203.479	309.352.738	515.255.756
Årets resultat	<u>0</u>	<u>14.293.311</u>	<u>0</u>	<u>22.807.333</u>	<u>37.100.644</u>
Egenkapital 31. december 2025	<u>300.000</u>	<u>143.692.850</u>	<u>76.203.479</u>	<u>332.160.071</u>	<u>552.356.400</u>

Noter

	2025	2024	
	kr.	kr.	
1 Personaleomkostninger			
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	0	0	
2 Finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	300.503	309.191	
Andre finansielle omkostninger	6.015.849	4.890.380	
	6.316.352	5.199.571	
3 Skat af årets resultat			
Årets aktuelle skat	3.921.940	4.704.380	
Årets udskudte skat	2.335.000	1.991.000	
	6.256.940	6.695.380	
4 Materielle anlægsaktiver			
	Investeringsejend	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af leje- de lokaler
Kostpris 1. januar 2025	578.001.532	35.624.065	1.717.734
Tilgang i årets løb	0	1.114.660	0
Afgang i årets løb	0	-183.916	0
Kostpris 31. december 2025	578.001.532	36.554.809	1.717.734
Opskrivninger 1. januar 2025	136.942.876	0	0
Årets opskrivninger	9.321.592	0	0
Opskrivninger 31. december 2025	146.264.468	0	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	0	32.810.832	1.717.734
Årets afskrivninger	0	1.737.343	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-183.912	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	0	34.364.263	1.717.734
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	724.266.000	2.190.546	0

Noter

Dagsværdi for investeringsejendomme. Investeringsejendommene er beliggende i Aalborg og består af udlejede kontorbygninger med tilhørende parkeringspladser. Det forventede driftsafkast i et normalår er vurderet i niveauet 37 - 43 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, markedsleje mv. En afvigelse på afkastkravet med et gennemsnit på +/- 0,25% point vil medføre en ændring i dagsværdien på hhv. -30,7 mio. kr. og +33,4 mio. kr. og en ændring i egenkapitalen på hhv. -23,9 mio. kr. og +26,1 mio. kr.

	2025	2024
	kr.	kr.
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2025	57.763.994	57.789.994
Afgang i årets løb	0	-26.000
Kostpris 31. december 2025	<u>57.763.994</u>	<u>57.763.994</u>
Værdireguleringer 1. januar 2025	72.812.422	50.191.208
Årets værdireguleringer	<u>9.572.402</u>	<u>22.621.214</u>
Værdireguleringer 31. december 2025	<u>82.384.824</u>	<u>72.812.422</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>140.148.818</u>	<u>130.576.416</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Selskabskapital</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Novi A/S	Aalborg	3.125.000	100%	7.698.419	1.584.410
Lagerløfparken A/S	Aalborg	2.000.000	100%	71.597.429	7.354.330
Novi Innovation A/S	Aalborg	20.000.000	76,09%	79.971.570	2.561.670

Noter

	2025	2024
	kr.	kr.
6 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2025	38.600.000	38.600.000
Kostpris 31. december 2025	38.600.000	38.600.000
Værdireguleringer 1. januar 2025	56.587.116	51.411.310
Årets værdireguleringer	4.720.910	5.175.806
Værdireguleringer 31. december 2025	61.308.026	56.587.116
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	99.908.026	95.187.116

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Nobelparken A/S	Aalborg	50%	182.113.829	7.324.079
Fredriksparken A/S	Aalborg	50%	17.702.222	2.117.740

7 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipapirer	Lejededpositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2025	320.000	2.683.822
Tilgang i årets løb	0	24.277
Kostpris 31. december 2025	320.000	2.708.099
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	320.000	2.708.099

Noter

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2025	Gæld 31. december 2025	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	361.299.913	346.925.680	14.526.397	273.120.123
Deposita	21.225.209	23.496.444	0	0
	382.525.122	370.422.124	14.526.397	273.120.123

9 Eventualforpligtelser

Der indgået en aftale om leje af 3.279 m2 kontorareal. Lejemålet kan opsiges med 12 måneders opsigelses varsel. Årlig leje udgør 3.245 tkr. i 2025. Lejemålet er beliggende i centrum af Aalborg og udlejes til iværksættervirksomheder.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i investeringsejendomme. Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er deponeret ejerantebrev nom. 987.614 t.kr. i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 724.267 t.kr.

Beholdning af værdipapirer på 776 tkr. er stillet til sikkerhed for bankgæld.

11 Nærtstående parter og ejerforhold

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.

Transaktioner

NOVI A/S har modtaget et operatørhonorar på 14.228 tkr. i 2025. NOVI A/S har betalt 648 tkr. til fonden i lokaleleje i 2025 samt 232 tkr. i aconto drift. Der har ikke været transaktioner med de øvrige selskaber.

Desuden har fonden betalt 301 tkr. i renter for mellemværende med tilknyttede selskaber, hvilket også fremgår af noten for Andre finansielle omkostninger.

