



| KUNNSKAP OG KOMPETANSE FOR FREMTIDEN



MARINEHOLMEN

Innhold

INNLEDNING	4
VISJON, FORRETNINGSIDÉ, BELIGGENHET, HVEM ER MARINEHOLMEN FOR?	5
GLIMT FRA MARINEHOLMEN FORSKNINGSPARK 2012	6
STYRETS BERETNING - MARINEHOLMEN FORSKNINGSPARK AS	10
REGNSKAP 2012 - KONSERNET MARINEHOLMEN FORSKNINGSPARK	15
REGNSKAP 2012 - MARINEHOLMEN FORSKNINGSPARK AS	18
REVISORS BERETNING - MARINEHOLMEN FORSKNINGSPARK AS	28
STYRETS BERETNING - TEKNOHOLMEN AS	32
REGNSKAP - TEKNOHOLMEN AS	34
REVISORS BERETNING - TEKNOHOLMEN AS	40
SAMEIET THORMØHLENSGATE 55	42
STYRET	43

Marineholmen Forskningspark AS
Årsberetning 2012

/ FOTO / ILLUSTRASJON
GC Rieber Eiendom AS
MIR
VilVite

/ DESIGN
Alf Gundersen

/ TRYKK
Molvik

INNLEDNING

Marineholmen gir tilgang til innovative kompetansemiljøer, og har en unik kobling mellom utdanning, forskning, næringsliv og kommersialisering. Her får man som leietaker den riktige balansen av alt. Et sentralt knutepunkt med nærhet til naturen og et mangfold av møteplasser både inne og ute.

Hovedprosjektene i 2012:

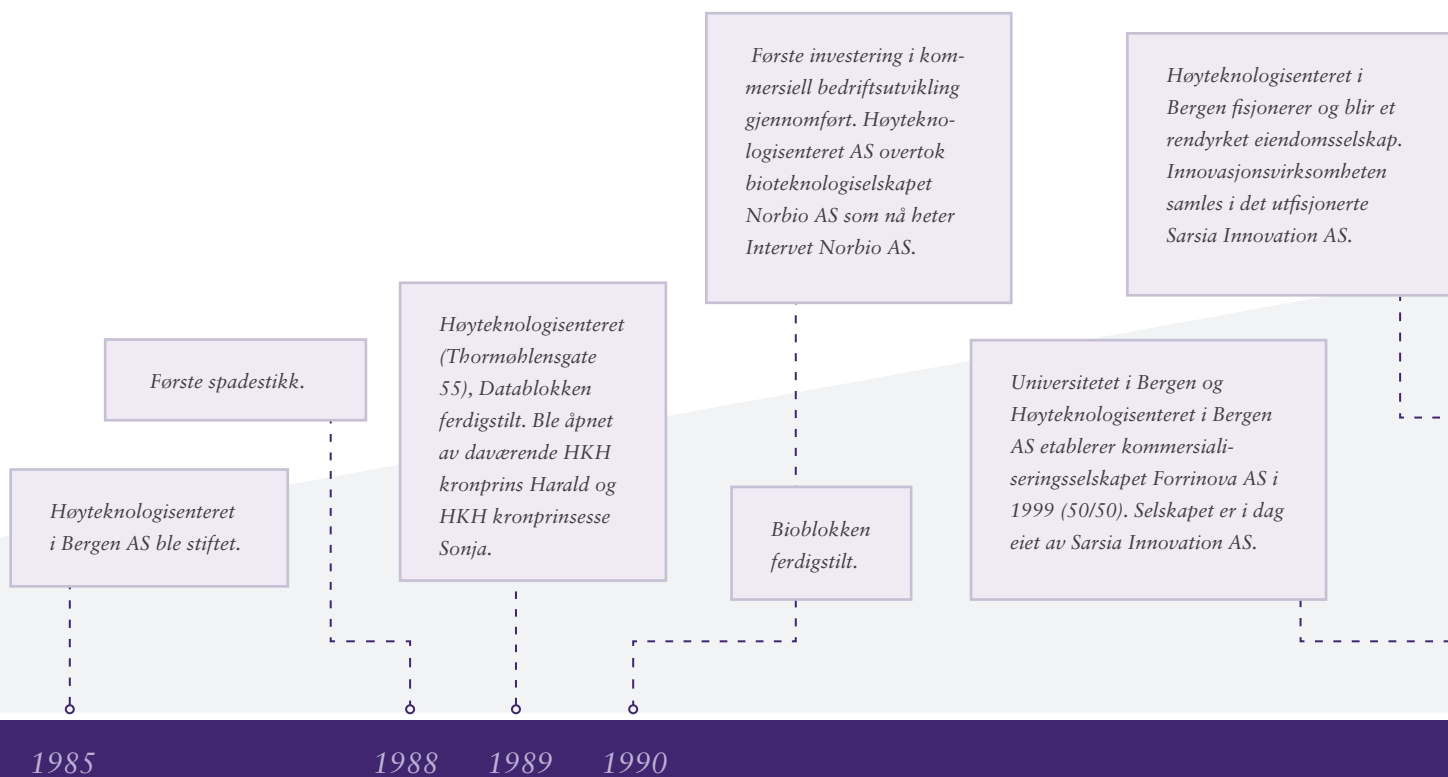
- Visjon: Marin klynge i Bergen på Marineholmen. Arbeidet med å samle flere virksomheter innen dette fagfeltet vil pågå for fullt videre i 2013.
- MediaCity Bergen: Selskapet la ned stor innsats i prosjektet, men ble ikke valgt som lokasjon.
- Rehabilitering av Cornerteateret hvor Vestlandske Teatersenter flytter inn sommeren 2013.

Vi er stolte av å utvikle et attraktivt område for økt kunnskap og kompetanse for fremtiden.

Årsberetningen viser det totale regnskapet for Marineholmen Forskningspark AS og datterselskapet Teknoholmen AS.



HISTORIE



Visjon

Marineholmen skal bli et attraktivt område som er kjent for å utvikle nye tanker og ideer, og kommersialisering av disse.

Forretningsidé

Marineholmen skal skape resultater sammen med leietakerne gjennom å aktivt stimulere til teoretisk og/eller praktisk nyskaping. Spesielt skal vi søke å utvikle det grunnlaget vi har innen kompetansemiljøene IKT, petroleum, marinbiologi, bioteknologi, klima og miljø.

Hvem er Marineholmen for?

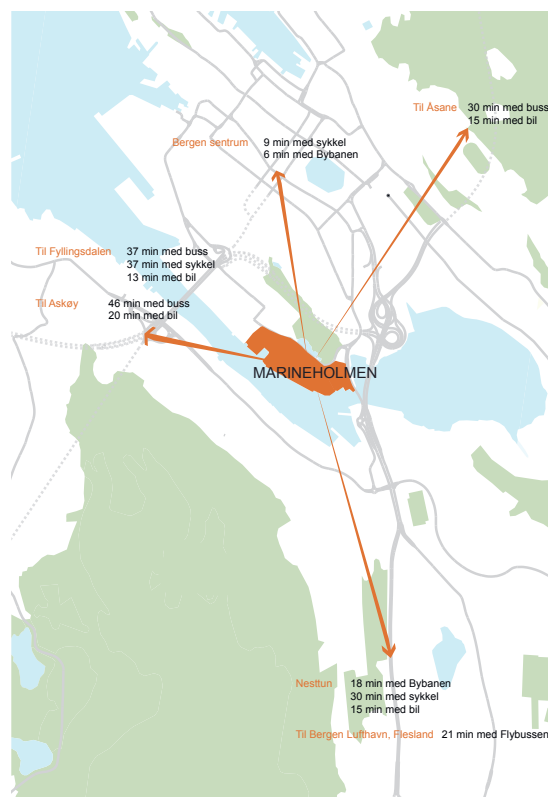
Marineholmen er for de som ønsker tilgang på innovative kompetansemiljøer. Gjennom å legge til rette for klyngevirksomhet kan Marineholmen bidra til at ideer og resultater raskere kan bli til kommersiell virksomhet. Vi tilbyr spennende og moderne lokaler i alle størrelser og tilpasser kontorlokalene til våre leietakers ønsker. Endrer plassbehovene og preferansene seg, tilpasser vi leieforholdet raskt.

Beliggenhet

Marineholmen er lokalisert i Vestlandets største forsknings- og undervisningsmiljø.

Forsknings- og næringsparken ligger like ved Universitetet i Bergens «Campus». Innen få kilometers radius finnes to høyskoler, Haukeland Universitetssykehus og en rekke andre forskningsinstitutter. Marineholmens område og bygg viser at man kan tenke nytt i byutvikling.

Marineholmen er lett tilgjengelig enten du reiser kollektivt eller med bil. Det er gode parkeringsforhold i området, bl.a. innendørs parkering i Magasinet. Bybanestopp ligger like ved.



GC Rieber Eiendom AS kjøper seg inn i selskapet og overtar forretningsføreransvaret.

Vitensenteret (Thormøhlens gate 51) ferdigstilles.

Biologen og Merkantilen (Thormøhlens gate 53 A-D) ferdigstilles.

Høyteknologisenteret AS skifter navn til Marineholmen Forskningspark AS.

Høyteknologisenteret i Bergen AS skifter navn til Høyteknologisenteret AS.

Profilnavnet for området endres til Marineholmen.

BI-bygget og Slippen (Thormøhlens gate 37-39) ferdigstilles.

Kjøper bygg og eiendommer på området til tidligere Mjøllem og Karlsen Verft.

Magasinet (Thormøhlens gate 53 E) ferdigstilles.

Indre Puddefjorden Energisentral AS ferdigstilles. Sentralen forsyner Marineholmen og Solheimsviken med kjøling fra sjøvann hentet fra 100 meters dyp.

1999 2001 2002 2003 2004 2007 2008 2009 2011

MARINEHOLMEN FORSKNINGSPARK AS



SNART I MÅL MED ENERGIMERKING AV BYGG OG VURDERING AV TEKNISKE ANLEGG

I henhold til Energimerkeforskriften skal alle yrkesbygg og boliger som selges eller leies ut ha en energiattest. Med mange bygg og tilhørende tekniske anlegg har dette vært en omfattende prosess for Marineholmen Forskningspark AS. Arbeidet har pågått i hele 2012 og ble ferdigstilt i februar 2013. 22 bygninger er nå merket, med 30 tilhørende energiattester og energivurdering av mer enn 50 anlegg. Beste energiattest er oppnådd for skolebygget til Handelshøyskolen BI, med energikarakter B og grønn oppvarmingskarakter.

NORGES STØRSTE BYRÅER PÅ MARINEHOLMEN

Byråene Nor PR, Oktan, Cox, Respons Analyse og Keyteq ble samlet under ett tak i Slippen på Marineholmen. Selskapene gjør hverandre sterkere ved å jobbe tettere sammen, og har som mål å bygge det sterkeste kommunikasjonsmiljøet i Norge. Ove Grønnevik, leder av Media Bergen, sier at de valgte Marineholmen fordi området representerer det nye kraftsenteret i Bergen.

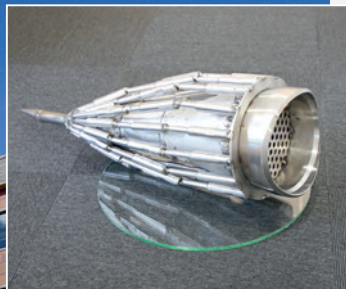


BÅTPLASS FOR DEN URBANE BÅTEIER

Det er lagt til rette for utleie av båtplasser i den gamle tørrdokken til Mjellem & Karlsen Verft. Her er det plass til 30 båter som sannsynligvis kan skilte med å ligge i den luneste småbåthavnen i Bergen.

MARINEHOLMEN BRYGGE

Med første øyekast ser det ut som en vanlig og enkel flytebrygge, beliggende i slippen ved siden av BI-bygget på Marineholmen. Men ikke la deg lure. Tenk deg båtmesse, konserter, restaurant og andre sosiale arrangementer. I sol eller regn, med eller uten tak. Området rundt har plass til 6 – 7 000 tilskuere. Foreløpig leker vi oss med tanken.



VINNER AV EIENDOMSPRISEN 2012: BI-BYGGET PÅ MARINEHOLMEN

Eiendomsprisen deles ut hvert år av Nordea, Stadsporten, Thommesen, Kyte Næringsmegling og Bergens Tidende. De valgte i 2012 å gi prisen til et prosjekt som kan bety en forskjell for den bydelen det er lagt til.

Utdrag fra pressemelding: «Bygget i seg selv fremstår som upretensiøst, men med mange ærlige kvaliteter både i materialvalg og utførelse. Det er lett å peke på den tidløse elegansen, bestandighet og miljøbevissthet både innvendig og utvendig. Den generøse takhøyden inne tyder på at ikke pengene alene har styrt dette prosjektet. Arkitektene har vært seg bevisst tomtens historie, og har innarbeidet elementer fra denne i uteområdene, slik at bygget ikke fremstår som noe absolutt fremmedelement i lokalsamfunnet. Beliggenheten med fjorden som nærmeste nabo er utnyttet maksimalt».



DINOSAURSOMMER

VilVite satset sommeren 2012 på flere uteaktiviteter enn tidligere. Det ble laget en dinosaurpark der man kunne studere dinosaurer i full størrelse. Spennende for både store og små!

SCIENCE PUB

Høsten 2012 startet VilVite Science Pub. 140 gjester fant veien til det første arrangementet, som bød på to foredrag samt testing av utstillingen «Hjernen». Tilbudet er et samarbeid med Forskningsdagene i Bergen og er rettet mot lekne og vitelystne voksne. Et flott tiltak i Marineholmen forsknings- og næringspark.



FLERE KLYNGER

Marineholmen Forskningspark AS har utviklet et prosjekt på Marineholmen i samarbeid med B+B Arkitekter AS. Bygget har fokus på at ulike bedrifter kan fungere i en klynge. Dette skal være en fleksibel arena hvor aktørene raskt kan endre seg og samtidig dra nytte av synergier og utveksling mellom hverandre. Vi har lagt føringer for at prosjektet kan passe både for et marint senter og som samlingsplass for Media City Bergen. Det ble gitt tilbud til sistnevnte i november 2012, men disse valgte å satse videre på prosjektet til Entra AS, beliggende i Lars Hilles gate 30. Begge prosjektene ble sett på som svært aktuelle og som et positivt tilskudd til forsknings- og næringsparken. Vi vil nå satse videre på å utvikle eiendommen til et marint senter som kan huse en av verdens sterkeste sjømatklynger.





TEATERFASADEN ER PÅ Plass

I løpet av 2012 ble fasade og tak på et av de eldste byggene som er igjen fra skipsbyggerperioden, Thormøhlens gate 43, rehabilitert. Bygningen er trolig ett av de første større industribyggene som ble oppført på Marineholmen i forbindelse med verftsindustrien som ble etablert her på slutten av 1800 tallet. Bygningens arkitektur, konstruksjon og autensitet gir den stor bevaringsverdi. Bygget skal leies av Vestlandske Teatersenter og har fått navnet Cornerteateret.



STYRETS BERETNING

MARINEHOLMEN FORSKNINGSPARK AS

Styret i Marineholmen Forskningspark AS legger med dette frem årsberetningen for selskapets 27. driftsår.

Marineholmen Forskningsparks visjon er å samle sentrale aktører innen næringsliv, forskning og utdanning i en forskningspark på Marineholmen i Bergen og skape banebrytende miljøer spesielt innenfor marinbiologi, bioteknologi, IKT og petroleum.

For å klare dette må Marineholmen bli attraktiv for

- ledende forskere og formidlere av kunnskap
- høykompetansebedrifter, spesielt innen definerte sektorer
- gründere

På Marineholmen skal det tilrettelegges for fremtidsrettede miljøer og arbeidsplasser ved å samlokalisere og skape møteplasser mellom bedrifter, forskningsinstitutter, utdanningsinstitusjoner og organisasjoner. Kommersiell muligheter skal hjelpes frem gjennom en aktiv områdeutvikling med fremtidsriktige, funksjonelle og økonomisk effektive bygg.

I. Hovedpunkter, virksomheten i forskningsparken

Viktige hendelser i 2012 har vært:

- Marin klynge. Arbeid med å samle flere virksomheter i den Marine klyngen i Bergen på Marineholmen. Det har vært ført samtaler og det er utarbeidet skisser. Arbeidet fortsetter for fullt i 2013.
- «Cornerteateret» er under rehabilitering, og det skal drives teatervirksomhet i bygget fra sommeren 2013
- Deltagelse i konkurranse om realisering av Mediaby Bergen. Marineholmen Forskningspark konkurrerte med 4 andre lokasjoner i Bergen om å etablere en mediaklynge for samling av blant andre TV2, NRK, UiB, BT, BA og Vizrt. En lokalisering i Marineholmen Forskningspark kunne gitt helt nye muligheter for nyskaping og entrepenørskap i bransjen, men også når det gjelder integrering med utdanning, forskning og næringsliv. Selskapet la derfor ned stor innsats i prosjektet. I februar 2013 ble det klart at Marineholmen likevel ikke ble valgt som lokasjon.

Viktige milepæler de siste årene:

Juni 2003

Aksjeemisjon på kr 24 mill. rettet mot eksisterende aksjonærer for å kjøpe eiendommer og festekontrakt på Marineholmen fra Mjellem & Karlsen Eiendomsutvikling AS.

April 2004

Aksjeemisjon på kr 88 mill. Emisjonen var en rettet emisjon mot Universitetet i Bergen (UiB) og en fortrinnsrettet emisjon mot eksisterende aksjonærer. Formålet var å kjøpe ytterligere eiendommer fra Mjellem & Karlsen Eiendomsutvikling AS.

Juni 2004

Thormøhlens gate 47, som tidligere var verftets administrasjonsbygg, ble totalrenovert og Nansensenteret flyttet inn.

Januar 2006

Thormøhlens gate 49 ble utvidet med nye arealer og innredet for flere forskningsrelaterte virksomheter.

Juni 2007

Thormøhlens gate 51 var ferdig totalrenovert og utvidet for å huse Bergen Vitensenter – VILVITE og undervisnings-, forsknings- og innovasjonsrelaterte virksomheter.

September 2007

Aksjeemisjon på kr 145 mill. Emisjonen var en fortrinnsrettet emisjon mot eksisterende aksjonærer for å finansiere fire nybygg på Marineholmen.

Mars 2009

Marineholmen Forskningspark AS inngikk avtale med Bergen kommune om å bidra med kr 7,5 mill til realisering av bro over Damsgårdssundet.

April 2009

Reguleringsplanen for Marineholmen ble endelig vedtatt. Den private reguleringsplanen markerte en betydelig milepæl for området.

Juni/desember 2009

Aksjeemisjon på totalt kr 137 mill. for å realisere nye bygg for Handelshøyskolen BI. Emisjonen var en fortrinnsrettet emisjon mot eksisterende aksjonærer.

Juli/desember 2009

Ferdigstilling av fire nybygg (Thormøhlensgate 53 A, C, D og E).

November 2009

Oppstart byggarbeider for Handelshøyskolen BI (Thormøhlensgate 37-39).

November 2010

Salg av 60 % av aksjene i Indre Puddefjorden Energisentral AS til Solheimsviken Næringspark AS.

August 2010

Energisentralen satt i drift, leverer kjøling til Thormøhlens gate 37 og 39.

August 2011

Handelshøyskolen BI flyttet inn i Thormøhlens gate 39.

August 2011

Salg av aksjene i Høyteknologisenteret Drift AS til GC Rieber Eiendom Drift AS.

Høst/vinter 2011/2012

Innflytting og ferdigstilling av Thormøhlens gate 37.

Styret har en målsetting om å opprettholde en egenkapitalandel på 40 % for selskapet og har derfor gjennomført aksjeemisjoner etterhvert som store eiendomskjøp eller byggeprosjekter har gjort dette nødvendig.

1. Verdiskaping gjennom tilrettelegging for utvikling av kompetansebasert virksomhet

Marineholmen Forskningspark skal tilrettelegge for samspill mellom forskning, bedrifter, utdanningsinstitusjoner og aktører som bistår oppstartsfirmaer i et spennende miljø og moderne lokaler. Gjennom å legge til rette for klyngevirksomhet kan Marineholmen Forskningspark bidra til at ideer og forskningsresultater raskere kan bli til kommersiell virksomhet.

På Marineholmen legges det til rette for innovasjon og gode ideer. Sammen med bedrifter, undervisnings- og forskningsinstitusjoner finner man også sterke miljøer innen rådgivning, kommersialisering og finansiering.

2. Utbygging av forskningsparken på Marineholmen

Marineholmen består av ca 85 mål tomt som eies av Marineholmen Forskningspark AS eller som festes fra Marineholmen AS. Noe areal eies sammen med Universitetet i Bergen

Visjonen er å bidra til å videreutvikle en forskningspark med hovedtyngde i

Vestlandsregionen. Marineholmen består i dag av ca 94.000 m² bygningsareal. Det er fortsatt plass til å bygge ut ca 45.000 m², og forskningsparken vil kunne romme opp mot 5000 arbeidsplasser fullt utbygget. Området vil bli unikt både som byutvikling og i norsk sammenheng. Universitetet i Bergen, BI og Marineholmen Forskningspark skaper en campus rundt Nygårdsparken hvor utdanning, forskning og næringsliv kan spille tett sammen for å skape fremtidens arbeidsplasser.

Deler av selskapets eiendom er festet. Da forhandlinger om festeavgiftens størrelse ikke førte frem, stevnet bortfester; Marineholmen AS, Teknoholmen AS til skjønnssretten for å få forhøyet festeavgift. Etter flere runder i retten fikk Teknoholmen AS høsten 2012 medhold i Gulating Lagmannsrett i overskjønnsak.

3. Forholdet mellom Marineholmen Forskningspark og Universitetet i Bergen

Universitetet i Bergen og Marineholmen Forskningspark samarbeider tett om forvaltning og drift av eiendommen Thormøhlens gate 55. Partene eier egne seksjoner i eiendommen T55 og besørger i fellesskap drift og vedlikehold av eiendommen gjennom et sameie. Forretningsførselen utføres av GC Rieber Eiendom Drift AS.

4. Marin forskning

I dag er det totalt 1 200 marinforskere spredt på mange steder i Bergen. Av disse er rundt 300 knyttet til Marineholmen Forskningspark. Fasilitetene for denne type forskning ble betydelig utvidet når byggene i Thormøhlensgate 53A og B ble tatt i bruk i november 2009. Det arbeides aktivt for å legge til rette for at ytterligere marine forsknings- og utviklingsaktiviteter kan samles på området for å oppnå synergieffekter. Dersom man lykkes med dette, vil Bergen bli synliggjort som en marin hovedstad i Europa.

5. Eiendomsdrift

Bygningsmassen på Marineholmen eies av morselskapet Marineholmen Forskningspark AS direkte eller av datterselskaper. 7 seksjoner i Sameiet Thormøhlens gate 55 og Thormøhlensgate 37-45 eies av morselskapet Marineholmen Forskningspark AS. Thormøhlens gate 47, 49 og 51 eies av datterselskapet Teknoholmen AS. Thormøhlensgate 53 A,C,D og E, samt Thormøhlensgate 37-39 eies av datterselskaper med samme navn som gateadressene.

GC Rieber Eiendom Drift AS er ansvarlig for teknisk drift av bygningsmassen på området.

GC Rieber Eiendom AS har fra 01.08.2002 hatt ansvar for forretningsførsel av Marineholmen Forskningspark. Målsettingen med dette samarbeidet er å skape synergier i eiendomsdrift og utvikling gjennom samarbeid med en profesjonell eiendomsaktør.

6. Reguleringsplan

Marineholmen Forskningspark har godkjente reguleringsplaner for hele Marineholmen.

7. Kommunedelplan

Bergen kommune har vedtatt en ny kommunedelplan (KDP) for Puddefjorden og Damsgårdssundet. I KDP formuleres følgende: *“Hele området skal sikres som et langsiktig ekspansjonsområde for forskning og forskningsbasert næringsutvikling i tilknytning til universitetet som vil gi grunnlag for attraktive og nye arbeidsplasser.”*

II. Regnskapsmessige forhold

1. Resultat

	2012	2011
Leieinntekter	kr 21,2 mill.	kr 12,7 mill.
Driftsinntekter	kr 28,2 mill.	kr 16,4 mill.
Avskrivning	kr 3,2 mill.	kr 3,1 mill.
Driftsresultat	kr 5,5 mill.	kr 4,7 mill.
Resultat før skatt	kr 5,2 mill.	kr 17,1 mill.
Skattekostnad	kr 1,4 mill	kr 4,1 mill.

Regnskapet med noter gir etter styrets oppfatning et rettviseende bilde av selskapets utvikling og virksomhet.

2. Kommentar til selskapets balanse

Selskapets likviditet er god. Selskapets pantegjeld er totalt på kr 275,9 mill. finansiert av Handelsbanken. Pr 31.12.12 var kr. 238,2 mill. av selskapets lån bundet til fast rente i 10 år fra låneopptak.

Styret foreslår følgende disponering av resultatet:

Resultat etter skatt	kr. 3 716 789,-
Overført til annen egenkapital	kr. 3 716 789,-
Fri egenkapital utgjør pr. 31.12.2012	kr 100 039 190,-

3. Konsernet Marineholmen Forskningspark

	2012	2011
Leieinntekter	kr 100,8 mill.	kr 76,8 mill.
Driftsinntekter	kr 118,0 mill.	kr 104,7 mill.
Avskrivning	kr 38,5 mill.	kr 31,6 mill.
Driftsresultat for konsernet	kr 46,4 mill.	kr 41,9 mill.
Resultat før skatt	kr 16,6 mill.	kr 21,0 mill.
Skattekostnad	kr 4,9 mill	kr 5,6 mill.

III. Personale, arbeidsmiljø og det ytre miljø

Bedriften har 3 ansatte, alle menn. Styret består av 3 menn. Styret har ut fra en vurdering av antall ansatte og stillingskategorier ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Arbeidsmiljøet er godt. Selskapet er ikke kjent med fraværsdager som

skyldes ulykker på arbeidsplassen eller sykdom som følge av forhold på arbeidsplassen.

Det er registrert fravær på 5,0 % i 2012.

Utslipp fra våre eiendommer, inkludert stoffer som kan innebære miljøskader er innenfor de krav myndighetene stiller. Det foregår ikke aktivitet som forurensar natur eller det ytre miljø.

I 2012 har Bjart Nygaard ledet selskapet.

IV. Styret

Styret består av:

- Harald D. Kjelstad, SIVA s.f, styreleder
- Paul-Chr Rieber, GC Rieber AS, nestleder
- Kåre Rommetveit, Bergen medisinske forskningsstiftelse, medlem

Styret har hatt 6 styremøter og 1 generalforsamling.

Styret vil takke samarbeidspartnere som har bidradd til selskapets virksomhet og de ansatte for en helhjertet innsats etter et hektisk arbeidsår i 2012.

V. Aksjonærer og aksjonærforhold

Selskapets aksjonærpolitikk er å forvalte selskapets verdier på en slik måte at aksjonærene over tid tilføres økt substansverdi. Selskapet vil over tid søke etter nye utviklingsprosjekter på Marineholmen. Styret har derfor foreslått at det ikke utbetales utbytte for regnskapsåret 2012.

VI. Fortsatt drift

I henhold til lovpålagt krav opplyses om at selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling, og regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

VII. Henvisning til regnskapslovens § 3-3

Styret kjenner ellers ikke til noen forhold for bedømmelsen av selskapets stilling og resultat av virksomheten, som ikke fremgår av balanse, resultatregnskap, noter og styrets beretning.

Det er heller ikke inntrådt forhold av vesentlig betydning etter regnskapsårets utgang, som ikke allerede er omhandlet i styrets beretning.

VIII. Utsiktene for 2013

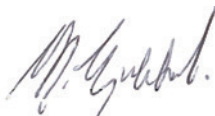
Marineholmen Forskningspark har etter 27 år fått en profil som en kraftfull forsknings- og næringspark. Forsknings- og næringsparken har mulighet til å bygge ytterligere ca 45 000 nye m². Styret ønsker derfor å satse fullt på arbeidet med etablering av en marin klynge på Marineholmen i 2013.

Flere store virksomheter/institusjoner er i kontakt for å sondere mulighet for etablering på området. Konsernet vil de neste årene få høyere

leieinntekter, men også høyere kostnader etter hvert som nye bygg oppføres og leies ut.

Med sin sentrale beliggenhet og attraktive bedrifts- og forskningsmiljøer har styre og ledelse store forventninger til en positiv utvikling i årene som kommer.

Bergen, 20.03.2013



Harald D. Kjelstad
Styrets leder



Paul-Chr. Rieber
Styrets nestleder



Kåre Rommetveit
Styremedlem



Bjart Nygaard
Administrerende direktør



/ RESULTATREGNSKAP

KONSERNET MARINEHOLMEN FORSKNINGSPARK

	2012	2011
DRIFTSINNETEKTER OG KOSTNADER		
Leieinntekter	100 839 017	76 779 084
Annen driftsinntekt	17 146 291	27 949 297
Sum driftsinntekter	117 985 308	104 728 381
Lønnskostnader	2 885 028	3 568 885
Av- og nedskrivninger	38 530 282	31 612 693
Andre driftskostnader	30 125 778	27 650 454
Sum driftskostnader	71 541 088	62 832 032
Driftsresultat	46 444 220	41 896 349
FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER		
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	0	1 709 275
Renteinntekter fra konsernselskap	593 390	0
Renteinntekter	2 613 173	0
Resultatandel fra TS	656 155	583 578
Rentekostnader til konsernselskap	0	610 749
Rentekostnader	32 356 559	21 454 630
Resultat av finansposter	-29 806 151	-20 939 682
Resultat før skattekostnad	16 638 069	20 956 667
Skattekostnad	4 878 726	5 626 499
Årsresultat	11 759 343	15 330 168

/ BALANSE - EIENDELER

KONSERNET MARINEHOLMEN FORSKNINGSPARK

	31.12.2012	31.12.2011
ANLEGGSMIDLER		
VARIGE DRIFTSMIDLER		
Tomter	80 292 827	76 821 140
Bygninger	881 766 581	890 781 687
Maskiner og anlegg	7 880 876	7 428 786
Driftsløsøre, inventar oa utstyr	5 448 187	5 051 374
Sum varige driftsmidler	975 388 471	980 082 987
FINANSIELLE DRIFTSMIDLER		
Inv.tilkn.selsk	8 802 667	9 458 822
Konsernfordringer	7 015 648	10 897 022
Sum finansielle anleggsmidler	15 818 315	20 355 844
Sum anleggsmidler	991 206 786	1 000 438 830
OMLØPSMIDLER		
FORDRINGER		
Kundefordringer	5 118 536	13 051 244
Andre fordringer	3 347 856	13 070 299
Sum fordringer	8 466 392	26 121 543
Bankinnskudd, kontanter oa	63 916 044	0
Sum omløpsmidler	72 382 436	26 121 543
Sum eiendeler	1 063 589 222	1 026 560 373

/ BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

KONSERNET MARINEHOLMEN FORSKNINGSPARK

	31.12.2012	31.12.2011
EGENKAPITAL		
INNSKUTT EGENKAPITAL		
Aksjekapital	134 650 500	134 650 500
Overkursfond	286 054 590	286 054 590
Sum innskutt egenkapital	420 705 090	420 705 090
OPPTJENT EGENKAPITAL		
Annen egenkapital	95 486 546	82 928 246
Sum opptjent egenkapital	95 486 546	82 928 246
Sum egenkapital	516 191 636	503 633 336
GJELD		
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE		
Pensjonsforpliktelser	631 930	1 720 622
Utsatt skatt	4 728 046	2 416 698
Sum avsetning for forpliktelser	5 359 976	4 137 320
ANNEN LANGSIKTIG GJELD		
Pantegjeld	520 912 500	487 112 500
Annen langsiktig gjeld	1 110 892	4 366 239
Sum annen langsiktig gjeld	522 023 392	491 478 739
KORTSIKTIG GJELD		
Leverandørgjeld	8 903 484	6 458 957
Betalbar skatt	2 878 028	922 584
Skattetrekk og andre trekk	228 275	210 235
Annen kortsiktig gjeld	8 004 432	19 719 202
Sum kortsiktig gjeld	20 014 219	27 310 978
Sum gjeld	547 397 586	522 927 037
Sum gjeld og egenkapital	1 063 589 222	1 026 560 373
Egenkapitalandel	48,53 %	49,06 %

/ RESULTATREGNSKAP

MARINEHOLMEN FORSKNINGSPARK AS

	Note	2012	2011
DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Leieinntekter		21 221 375	12 690 322
Annen driftsinntekt		6 931 471	3 721 660
Sum driftsinntekter		28 152 846	16 411 982
Lønnskostnader m.m.	2, 6, 12	2 699 615	2 753 701
Av- og nedskrivninger	3	3 242 294	3 130 050
Andre driftskostnader	12	16 673 372	5 838 899
Sum driftskostnader		22 615 281	11 722 650
Driftsresultat		5 537 565	4 689 332
FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		14 245 687	17 078 565
Renteinntekter fra konsernselskap		5 295 445	9 327 781
Renteinntekter		429 878	395 174
Gevinst ved salg av aksjer i datterselskap		0	2 389 401
Rentekostnader til konsernselskap		629 909	610 750
Rentekostnader		19 711 783	16 200 553
Annen finanskostnad		2 194	2 246
Resultat av finansposter		-372 876	12 377 371
Resultat før skattekostnad		5 164 689	17 066 703
Skattekostnad	7	1 447 900	4 133 001
Årsresultat		3 716 789	12 933 702

/ BALANSE - EIENDELER

MARINEHOLMEN FORSKNINGSPARK AS

	Note	31.12.2012	31.12.2011
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	7	2 912 192	4 670 746
Sum immaterielle eiendeler		2 912 192	4 670 746
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter	3, 11	54 160 027	53 539 999
Bygninger	3, 11	49 643 024	54 112 089
Maskiner og anlegg	3	7 271 461	6 771 420
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	517 537	623 368
Sum varige driftsmidler		111 592 049	115 046 875
FINANSIELLE DRIFTSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	5	634 460 569	634 460 569
Investeringer i annet foretak i samme konsern	5	10 042 400	10 042 400
Konsernfordringer	10	182 208 304	178 545 240
Sum finansielle anleggsmidler		826 711 273	823 048 209
Sum anleggsmidler		941 215 514	942 765 830
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	4	3 193 590	3 648 130
Andre fordringer	10	458 363	737 382
Sum fordringer		3 651 953	4 385 511
Bankinnskudd, kontanter o.l.	14	27 545 488	7 393 940
Sum omløpsmidler		31 197 441	11 779 452
Sum eiendeler		972 412 955	954 545 281


/ BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

MARINEHOLMEN FORSKNINGSPARK AS

	Note	31.12.2012	31.12.2011
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital 179534 aksjer à kr. 750	8, 13	134 650 500	134 650 500
Overkursfond	8	286 054 590	286 054 590
Sum innskutt egenkapital		420 705 090	420 705 090
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	8	103 750 202	99 234 593
Sum opptjent egenkapital		103 750 202	99 234 593
Sum egenkapital		524 455 292	519 939 683
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Pensjonsforpliktelser	6	631 930	1 720 622
Sum avsetning for forpliktelser		631 930	1 720 622
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Konserngjeld	10	163 204 985	15 428 428
Pantegjeld	9, 11	275 912 500	292 112 500
Annen langsiktig gjeld		0	3 212 209
Sum annen langsiktig gjeld		439 117 485	310 753 137
KORTSIKTIG GJELD			
Kassekreditt		0	116 479 382
Leverandørgjeld		4 499 489	1 372 697
Betalbar skatt	7	0	6 782
Skyldige offentlige avgifter		522 834	326 703
Annen kortsiktig gjeld	10	3 185 926	3 946 275
Sum kortsiktig gjeld		8 208 249	122 131 840
Sum gjeld		447 957 664	434 605 599
Sum gjeld og egenkapital		972 412 955	954 545 281

Bergen, 20.03.2013


 Harald D. Kjelstad
 Styrets leder


 Paul-Chr. Rieber
 Styrets nestleder


 Kåre Rommetveit
 Styremedlem


 Bjart Nygaard
 Administrerende direktør

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk. Selskapet inngår i konsernregnskapet for GC Rieber AS, Bergen. Marineholmen Forskningspark AS som datter i hovedkonsern og mor i underkonsern unnlater å utarbeide konsernregnskap etter rskl § 3-7 (1). GC Rieber AS` kan man få utlevert ved selskapets hovedkontor i Solheimsgaten 15 i Bergen.

Prinsipper for inntektsføring

Leieinntekter inntektsføres løpende, i henhold til leiekontrakt.

Datterselskap

Datterselskaper er vurdert etter kostmetoden. Utbytte fra datterselskaper er inntektsført i opptjeningsåret.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etablerings-tidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatte tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr. 15 000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Pensjoner

Selskapet har både innskuddsplaner og ytelsesplaner. Ved regnskapsføring av ytelsesbaserte pensjoner er lineær opptjeningsprofil og forventet sluttlønn som opptjeningsgrunnlag lagt til grunn. Endring i pensjonsforpliktelsene som følge av estimatavvik i forpliktelse og/eller midler, føres mot egenkapitalen det året avviket oppstår.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt.

Utsatt skatt er beregnet med 28 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessige underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode, er utlignet og nettoført.

Endring av regnskapsprinsipp

Selskapet har pr. 01.01.2012 endret prinsipp for regnskapsføring av pensjonsforpliktelser, fra å amortisere estimatavvik utover korridoren over forventet gjenværende opptjeningsstid, til å føre estimatavviket direkte mot egenkapitalen det året avviket oppstår.

Akkumulert estimatavvik pr. 31.12.2011, justert for utsatt skatt, ble som følge av dette ført mot egenkapitalen 01.01.2012, og førte til en reduksjon av egenkapitalen med NOK 76 193,-.

NOTE 2 - LØNNSKOSTNADER

	2012	2011
Lønnskostnader	2 051 017	2 350 535
Styrehonorar	137 087	139 587
Arbeidsgiveravgift	371 045	343 226
Pensjonskostnad	126 921	-133 032
Andre personalkostnader	13 544	53 385
Totalt	2 699 615	2 753 701

Selskapet hadde gjennomsnittlig 3 ansatte i 2012

NOTE 3 - ANLEGGSMIDLER

	Inventar/ Driftsløsøre	Maskiner/ Tekn. anlegg	Faste eiendommer	Grunnareal	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	6 995 057	24 176 029	115 986 551	53 539 997	200 697 634
Tilgang i året	0	1 098 560	-1 931 119	620 028	-212 531
Anskaffelseskost pr. 31.12.	6 995 057	25 274 589	114 055 432	54 160 025	200 485 103
Samlede av- og nedskrivninger pr. 01.01.	6 371 693	17 404 609	61 874 432	0	85 650 734
Årets ordinære avskrivninger	105 831	598 518	2 537 944	0	3 242 294
Samlede av- og nedskrivninger pr. 31.12.	6 477 524	18 003 127	64 412 376	0	88 893 027
Bokført verdi 31.12.	517 537	7 271 461	49 643 024	54 160 027	111 592 049

Økonomisk levetid

5-7 år

10 år

15-50 år

NOTE 4- KUNDEFORDRINGER

	31.12.2012	31.12.2011
Kundefordringer vurdert til pålydende	3 243 590	3 698 130
Delkredereavsetning	50 000	50 000
Kundefordringer i balansen	3 193 590	3 648 130

NOTE 5 - AKSJER I DATTERSELSKAPER

Datterselskaper	Forretningskontor	Bokført verdi	Eierandel/ stemmeandel	Egenkapital pr. 31.12.2012	Resultat 2012
Teknoholmen AS	Bergen	123 039 454	100 %	116 681 636	2 233 310
Thormøhlensgate 53 A AS	Bergen	70 081 507	100 %	76 188 913	3 698 040
Thormøhlensgate 53 C AS	Bergen	66 321 086	100 %	67 879 540	5 382 874
Thormøhlensgate 53 D AS	Bergen	69 346 015	100 %	71 728 892	5 436 771
Thormøhlensgate 53 E AS	Bergen	93 422 587	100 %	88 171 556	1 270 369
Marineholmen Barnehage AS	Bergen	1 814 681	100 %	1 217 371	-32 073
Thormøhlensgate 37-39 AS	Bergen	210 435 240	100 %	205 582 650	966 451
Bokført verdi		634 460 570			

Tilknyttede selskap	Forretningskontor	Bokført verdi	Eierandel/ stemmeandel	Egenkapital pr. 31.12.2012	Resultat 2012
Indre Puddefjorden Energisentral	Bergen	10 042 400	40 %	22 000 959	-1 640 383

NOTE 6 - PENSJONSKOSTNADER OG PENSJONSFORPLIKTELSE

Selskapet har pensjonsordning som omfatter i alt 5 personer. Tjenestepensjonsordningen omfatter 4 personer, hvorav 1 mottok pensjon i 2012. Driftspensjonsordningen omfatter 2 personer hvorav ingen mottok pensjon i 2012. Ordningen gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene

	Aktive arbeidstakere 2012	AFP 2012
	Pensjon over drift	Tjenestepensjon
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	0	223 012
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	1 873	222 087
Avkastning på pensjonsmidler	0	-291 470
Administrasjonskostnader	0	26 785
Netto pensjonskostnad	2 137	202 076

	2012	2011	2012	2011
Beregnete pensjonsforpliktelser pr 31.12.	45 818	99 369	7 752 395	8 696 613
Pensjonsmidler (til markedsverdi) pr 31.12.	0	0	7 244 374	7 195 241
Faktisk netto påløpt pensjonsforpliktelse	-45 818	-99 369	-508 021	-1 501 372
Arbeidsgiveravgift	-6 460	-14 011	-71 631	-211 693
Ikke resultatført virkning av estimatavvik	0	-7 627	0	113 451
Netto (pensjonsforpliktelse)/pensjonsmidler	-52 278	-121 007	-579 652	-1 599 614

Økonomiske forutsetninger:

Diskonteringsrente	3,90 %
Forventet avkastning	4,00 %
Lønnsregulering	3,50 %
G-regulering	3,25 %
Pensjonsregulering aktive	0,00 %
Pensjonregulering pensjonister	0,20 %
Frivillig avgang for ansatte under 40 år	8,00 %
Frivillig avgang for ansatte over 40 år	0,00 %

De aktuariemessige forutsetningene er basert på vanlige benyttede forutsetninger innen forsikring når det gjelder demografiske faktorer og avgang.

NOTE 7 - SKATT**Årets skattekostnad:**

Resultat før skatt	5 164 689
+ permanente forskjeller	1 115 856
+ endring midlertidige forskjeller	-6 280 545
Årets skattegrunnlag	0

Skattekostnaden i regnskapet består av følgende poster:

Endring utsatt skatt	1 758 554
Skatteeffekt av pensjonsendring ført mot EK	- 310 653
Skattekostnad	1 447 900

UTSATT SKATT

Midlertidige forskjeller:	31.12.2011	31.12.2012	Endring
Kundefordringer	- 50 000	13 037	- 63 037
Driftsmidler	-4 678 203	-4 549 011	- 129 192
Gevinst og tapskonto	-6 540 979	-5 232 784	-1 308 195
Pensjonsforpliktelser	-1 720 622	- 631 930	-1 088 692
Avsetninger	-3 691 429	0	-3 691 429
Sum midlertidige forskjeller	-16 681 233	-10 400 688	-6 280 545

Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-16 681 233	-10 400 688	-6 280 545
--	-------------	-------------	------------

Utsatt skatt/skattefordel i balansen	-4 670 745	-2 912 192	1 758 554
--------------------------------------	------------	------------	-----------

Forklaring til hvorfor skattesatsen ikke utgjør 28% av regnskapsmessig resultat før skatt:

Resultat før skatt * 28%	1 446 113
Skattekostnad	1 447 900
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-312 440
Skatteeffekt av pensjonsendring ført mot EK	310 653
Sum	1 446 113

NOTE 8 - ENDRING I EGENKAPITALEN

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen EK	Sum EK
Inng. balanse 01.01.	134 650 500	286 054 590	99 234 593	519 939 683
Årets resultat			3 716 789	3 716 789
Prinsippendring pensjoner			798 820	798 820
Total egenkapital pr. 31.12.	134 650 500	286 054 590	103 750 202	524 455 292

NOTE 9 - LANGSIKTIG GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

	31.12.2012	31.12.2011
Langsiktig gjeld	275 912 500	292 112 500
Andel som forfaller om senere enn 5 år	194 912 500	211 112 500

NOTE 10 - KONSERNMELLOMVÆRENDE

	31.12.2012	31.12.2011
Teknoholmen AS	66 729 460	60 908 486
Thormøhlensgate 53 A	34 064 392	35 117 906
Thormøhlensgate 53 C	40 335 785	37 471 925
Thormøhlensgate 53 D	33 668 483	31 565 283
Thormøhlensgate 53 E	213 368	0
Marineholmen Barnehage AS	110 083	103 856
GC Rieber Eiendom Drift AS	167 623	6 829 858
Indre Puddefjorden Energisentral AS	6 919 110	6 547 926
Sum konsernfordringer	182 208 304	178 545 240
Thormøhlensgate 53 E AS	-10 909 897	-7 486 971
Thormøhlensgate 37-39 AS	-152 294 287	-794 1458
GC Rieber AS	- 800	0
Sum konserngjeld	-163 204 985	-15 428 428

Andre konsernposter - kortsiktig fordring og - gjeld:

GC Rieber AS	-48 142	190 219
Teknoholmen AS	0	185 413
Solheimsviken Næringspark AS	- 22 015	0
Sum netto kortsiktig konsernfordring	-70 157	375 632

Totalt	18 933 162	163 492 443
---------------	-------------------	--------------------

Selskapet har en avtale med GC Rieber AS om regnskapsførsel og –rapportering, og avtale med GC Rieber Eiendom AS om drift og utvikling.

NOTE 11 - PANTSTILLELSER

	31.12.2012	31.12.2011
Pantegjeld	275 912 500	295 112 500

Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet for pantsikret gjeld:

Faste eiendommer	49 643 024	54 112 089
Grunnarealer	54 160 027	53 539 999
Sum	103 803 051	107 652 087

I tillegg er bygningene og tomtene til datterselskapene stilt som sikkerhet for morselskapets pantegjeld:

	31.12.2012	31.12.2011
Teknoholmen AS	167 448 062	172 356 825
Thormøhlensgate 53 A AS	111 160 969	115 029 224
Thormøhlensgate 53 C AS	100 081 346	103 410 296
Thormøhlensgate 53 D AS	98 648 441	102 188,528
Thormøhlensgate 53 E AS	76 328 470	81 093 485
Marineholmen Barnehage AS	2 113 560	2 245 707
Sum	555 780 848	576 324 065

NOTE 12 - GODTGJØRELSE OG LÅN TIL STYRET, DAGLIG LEDER OG REVISOR

Lønn, andre godtgjørelser til adm. dir.	0	
Godtgjørelse til revisor – revisjon	33 066	eks mva(inkl andel ikke fradragsberettiget mva)
Godtgjørelse til revisor – tjenester	0	
Godtgjørelse til styret	137 087	

Det er ikke ytet lån eller sikkerhetsstillelser til noen av de ansatte eller styremedlemmer i selskapet.

Selskapet har felles daglig leder med GC Rieber Eiendom AS og godtgjørelsen blir belastet via administrasjonshonorar.

NOTE 13 AKSJEEIERE

Aksjonær	Antall aksjer	Prosent
GC Rieber Eiendom AS	109 262	60,86 %
SIVA Eiendom Holding AS	36 837	20,52 %
Tryg Vesta Forsikring ASA	10 597	5,90 %
Nordea Liv Norge AS	9 721	5,41 %
Vital Forsikring ASA	8 154	4,54 %
L. Meltzers Høyskolefond	2 560	1,43 %
Stiftelsen UNIFOB	2 143	1,19 %
Øvrige	260	0,14 %
Totalt	179 534	100 %

Aksjekapitalen er på kr 134 650 500,- fordelt på 179 534 aksjer à kr 750,-

Oversikten viser aksjonærer med over 1 % eierandel.

Alle aksjene har lik stemmerett.

NOTE 14 - BANKINNSKUDD, KONTANTER O.L.

Av innestående midler på totalt kr. 27 545 488 utgjør kr. 178 064 bundne midler.



Deloitte AS
 Damsgårdsveien 135
 Postboks 6013 Postterminalen
 NO-5892 Bergen
 Norway

Tlf.: +47 55 21 81 00
 Faks: +47 55 21 81 33
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Marineholmen Forskningspark AS

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Marineholmen Forskningspark AS som viser et overskudd på kr 3.716.789. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2012, og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og daglig leder finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Marineholmen Forskningspark AS per 31. desember 2012 og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.



side 2

Revisors beretning til generalforsamlingen
i Marineholmen Forskningspark AS**Uttalelse om øvrige forhold***Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon", mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Bergen, 5. april 2013
Deloitte AS

Olav Revheim
statsautorisert revisor





STYRETS BERETNING

TEKNOHOLMEN AS

Virksomhetens art

Teknoholmen AS forvalter og utvikler næringsseidommer i Thormøhlensgate 47-51 i Bergen. Teknoholmen AS er et datterselskap av Marineholmen Forskningspark AS.

Konsernets visjon er å samle sentrale aktører innen næringsliv, forskning og utdanning, og skape banebrytende miljøer spesielt innenfor IKT, petroleum, marinbiologi og bioteknologi.

For å klare dette må Marineholmen bli attraktiv for

- ledende forskere og formidlere av kunnskap
- for høykompetansebedrifter, spesielt innen definerte sektorer
- gründere
- for dem som arbeider, lever og bor i området.
- for publikum og Bergens befolkning.

På Marineholmen skal det tilrettelegges for fremtidsrettede miljø og arbeidsplasser ved å samlokalisere og skape møteplasser mellom bedrifter, forskningsinstitutter, utdanningsinstitusjoner og organisasjoner. Kommersiell muligheter skal hjelpes frem gjennom en aktiv områdeutvikling med fremtidsriktige, funksjonelle og økonomisk effektive bygg.

For utfyllende informasjon om selskapets drift vises det til styrets beretning for morselskapet Marineholmen Forskningspark AS.

Fortsatt drift

I henhold til lovpålagt krav opplyses om at selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling, og regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Rettvisende bilde

Regnskapet med noter gir et rettvisende bilde av selskapets utvikling og virksomhet.

Arbeidsmiljø og personale

Selskapet har ingen fast ansatte medarbeidere.

Miljørapportering

Utslipp fra våre eiendommer, inkludert stoffer som kan innebære miljøskader er innenfor de krav myndighetene stiller.

Det foregår ikke aktivitet som forurensar natur eller det ytre miljø.

Fremtidig utvikling

Selskapet vil forvalte og videreforedle eksisterende eiendommer.

Deler av selskapets eiendom er festet. Da forhandlinger mellom bortfester og fester ikke har ført frem, stevnet bortfester Marineholmen AS Teknoholmen AS til skjønnssretten for å få forhøyet festeavgift. Marineholmen AS mente at en forhøyet festeavgift skal gjelde fra 01.04.2009. Teknoholmen AS fikk medhold i skjønnssrettssaken, og dommen ble opprettholdt i lagmannsretten i 2012.

Teknoholmen AS er 100% eiet av Marineholmen Forskningspark AS og videreutvikles på grunnlag av Marineholmen Forskningspark AS strategi og forretningsprinsipper, herunder praksis vedr. corporate governance (god virksomhetsstyring).

Resultat, investeringer, finansiering og likviditet for Teknoholmen AS

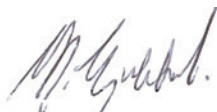
	2012	2011
Totale driftsinntekter	kr. 23,4 mill.	20,9 mill.
Likviditetsbeholdning	kr. 13,2 mill.	1,9 mill.
Kortsiktig gjeld	kr. 2,4 mill.	8,7 mill.
Totalkapitalen ved utgangen av året	kr. 185,8 mill.	kr. 179,0 mill.
Egenkapitalandel	62,0 %	64,0 %

Årsresultat og disponeringer

Styret foreslår følgende disponeringer i Teknoholmen AS:

Årsresultat etter skatt	kr. 2 233 310,-
Overført til annen egenkap.	kr. 2 233 310,-
Fri egenkapital utgjorde 31.12.2012	kr. 1 070 485,-

Bergen, 20.03.2013



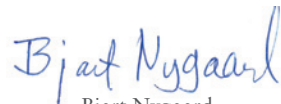
Harald D. Kjelstad
Styrets leder



Paul-Chr. Rieber
Styrets nestleder



Kåre Rommetveit
Styremedlem



Bjart Nygaard
Administrerende direktør

/ RESULTATREGNSKAP

TEKNOHOLMEN AS

	Note	2012	2011
DRIFTSINNTEKTER OG - KOSTNADER			
Leieinntekter		18 025 149	17 664 432
Annen driftsinntekt		5 422 856	3 230 477
Sum driftsinntekter		23 448 005	20 894 908
Ordinære avskrivninger	3	7 847 045	8 056 200
Annen driftskostnad	9	8 953 275	4 810 782
Sum driftskostnader		16 800 320	12 866 982
Driftsresultat		6 647 685	8 027 926
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		11 122	1 919
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 542 338	2 387 044
Annen rentekostnad		-18 664	1 114
Annen finanskostnad		33 313	12 379
Resultat av finansposter		-3 545 865	-2 398 618
Ordinært resultat før skattekostnad		3 101 820	5 629 309
Skattekostnad	6	868 510	1 591 046
Årsresultat		2 233 310	4 038 262

/ BALANSE - EIENDELER

TEKNOHOLMEN AS

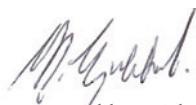
	Note	31.12.2012	31.12. 2011
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	6	2 149 885	2 084 743
Sum immaterielle eiendeler		2 149 885	2 084 743
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	8	141 315 262	148 950 684
Tomter	8	26 132 800	23 406 141
Maskiner og anlegg		609 415	657 366
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.		657 786	422 973
Sum varige driftsmidler	3	168 715 263	173 437 165
Sum anleggsmidler		170 865 149	175 521 908
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	4	943 735	398 919
Andre fordringer		841 182	1 130 310
Sum fordringer		1 784 917	1 529 229
Bankinnskudd, kontanter o.l.		13 178 178	1 949 164
Sum omløpsmidler		14 963 095	3 478 393
Sum eiendeler		185 828 244	179 000 301

/ BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

TEKNOHOLMEN AS

	Note	31.12.2012	31.12.2011
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital (101000 aksjer à kr 111)	10	11 211 000	11 211 000
Overkursfond		99 889 000	99 889 000
Annen innskutt egenkapital		2 361 265	2 361 265
Sum innskutt egenkapital		113 461 265	113 461 265
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		3 220 371	987 060
Sum opptjent egenkapital		3 220 371	987 060
Sum egenkapital	5	116 681 636	114 448 325
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Konserngjeld	7	66 729 460	55 829 921
Sum annen langsiktig gjeld		66 729 460	55,829 921
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 373 880	446 925
Betalbar skatt	6	933 652	127 945
Skyldige offentlige avgifter		47 275	0
Gjeld til konsernselskaper	7	0	5 078 565
Annen kortsiktig gjeld		62 342	3 068 620
Sum kortsiktig gjeld		2 417 149	8 722 055
Sum gjeld		69 146 609	64 551 976
Sum egenkapital og gjeld		185 828 244	179 000 301


Bergen, 20.03.2013




Harald D. Kjelstad
Styrets leder



Paul-Chr. Rieber
Styrets nestleder



Kåre Rommetveit
Styremedlem



Bjart Nygaard
Administrerende direktør

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk.

Prinsipper for inntektsføring

Leieinntekter inntektsføres løpende, i henhold til leiekontrakt.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etablerings-tidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatte tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr. 15 000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

NOTE 2 - LØNNSKOSTNADER

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i 2012.

NOTE 3 - ANLEGGSMIDLER

	Inventar/ Driftsløsøre	Maskiner/ Tekn. anlegg	Faste Eiendommer	Grunnareal	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	997 081	1 127 932	197 980 482	23 406 143	223 511 636
Tilgang i året	362 235	36 250	0	2 726 660	3 125 145
Anskaffelseskost pr. 31.12.	1 359 316	1 164 182	197 980 482	26 132 804	226 636 781
Samlede av/nedskrivninger pr. 01.01.	574 107	470 568	49 029 797	0	50 074 472
Årets ordinære avskrivninger	127 422	84 202	7 635 420	0	7 847 045
Samlede av/nedskrivninger pr. 31.12.	701 529	554 770	56 665 217	0	57 921 516
Bokført verdi 31.12.	657 786	609 415	141 315 262	26 132 800	168 715 263

Økonomisk levetid	5-10 år	10 år	10-50 år
-------------------	---------	-------	----------

NOTE 4 - KUNDEFORDRINGER

	31.12.2012	31.12.2011
Kundefordringer vurdert til pålydende	953 735	408 919
Avsatt til forventet tap	-10 000	-10 000
Kundefordringer i balansen	943 735	398 919

NOTE 5 - ENDRING I EGENKAPITALEN

	Aksjekapital	Overkursfond	Innsk. annen EK	Annen egenkapital	Sum egenkap.
Inng. balanse 01.01.	11 211 000	99 889 000	2 361 265	987 060	114 448 325
Årets resultat	0	0	0	2 233 310	2 233 310
Total egenkapital pr. 31.12.	11 211 000	99 889 000	2 361 265	3 220 371	116 681 636

NOTE 6- SKATT

Årets skattekostnad:

Resultat før skatt	3 101 820
- endring midlertidige forskjeller	232 651
Årets skattegrunnlag	3 334 471

Skattekostnaden i regnskapet består av følgende poster:

Endring utsatt skatt	-65 142
Betalbar skatt	933 652
Skattekostnad	868 510

Betalbar skatt i resultatet

933 652

Betalbar skatt i balansen

933 652

UTSATT SKATT

Midlertidige forskjeller:	31.12.2011	131.12.2012	Endring
Kundefordringer	-10 000	-9 284	- 716
Driftsmidler	-7 435 511	-7 668 878	233 367
Sum midlertidige forskjeller	-7 445 511	-7 678 162	232 651

Grunnlag for beregning av utsatt skatt

-7 445 511

-7 678 162

232 651

Utsatt skatt/skattefordel i balansen

-2 084 743

-2 149 885

-65 142

Forklaring til hvorfor skattesatsen ikke utgjør 28% av regnskapsmessig resultat før skatt:

Resultat før skatt * 28%	868 510
Skattekostnad	868 510
Sum	868 510

NOTE 7 - KONSERNMELLOMVÆRENDE

Gjeld til konsernselskap:	31.12.2012	31.12.2011
Marineholmen Forskningspark AS	-66 729 460	-55 829 921
Sum langsiktig gjeld	-66 729 460	-55 829 921
Thormøhlensgate 53 E AS	0	-5 078 565
Sum kortsiktig gjeld	0	-5 078 565
Totalt	-66 729 460	-60 908 486

Andre konsernposter - kortsiktig fordring og - gjeld:

GC Rieber Eiendom Drift AS	-48 270	88 000
GC Rieber AS	15 000	81 250
Solheimsviken Næringspark AS	0	-5 356
Sum kortsiktige konsernposter	-33 270	163 894
Totalt	-66 762 730	-60 744 592

Selskapet har en avtale med GC Rieber AS om regnskapsførsel og rapportering, og avtale med GC Rieber Eiendom AS om drift og utvikling.

NOTE 8 - PANTSTILLELSER

Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet for pantsikret gjeld:

	31.12.2012	31.12.2011
Faste eiendommer	141 315 262	148 950 684
Grunnarealer	26 132 800	23 406 141
Sum	167 448 062	172 356 825

Eiendelene er stilt som sikkerhet for morselskapets pantelån på kr. 275 912 500,-

NOTE 9 - GODTGJØRELSE OG LÅN TIL STYRET, DAGLIG LEDER OG REVISOR

	2012
Godtgjørelse til daglig leder	0
Godtgjørelse til styret	185 413
Godtgjørelse til revisor – revisjon	58 274
Godtgjørelse til revisor – andre tjenester	0

Godtgjørelsen til styret er inklusive arbeidsgiveravgift

Godtgjørelse til revisor er oppgitt eks. mva, inkl. ikke fradragsberettiget mva.

Det er ikke ytet lån eller sikkerhetsstillelser til noen av de ansatte eller styret i selskapet.

NOTE 10 - AKSJEEIERE

Samtlige aksjer er eiet av Marineholmen Forskningspark AS



Deloitte AS
Damsgårdsveien 135
Postboks 6013 Postterminalen
NO-5892 Bergen
Norway

Tlf.: +47 55 21 81 00
Faks: +47 55 21 81 33
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Teknoholmen AS

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Teknoholmen AS som viser et overskudd på kr 2.233.310. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2012, og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og daglig leder finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Teknoholmen AS per 31. desember 2012 og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.



side 2

Revisors beretning til generalforsamlingen
i Teknoholmen AS**Uttalelse om øvrige forhold***Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon", mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Bergen, 5. april 2013
Deloitte AS

Olav Revheim
statsautorisert revisor

SAMEIET THORMØHLENS GATE 55

Thormøhlsens gate 55 - Et sameie mellom Marineholmen Forskningspark AS og Universitetet i Bergen

Eiendommen Høyteknologisenteret er seksjonert i 15 seksjoner og drives som et sameie mellom Universitetet i Bergen Eiendom (UiBE), Universitetet i Bergen (UiB) og Marineholmen Forskningspark AS.

Eierforholdet i sameiet er som følger:

Seksjonseier	Antall seksjoner	Sameiebrøk
Marineholmen Forskningspark AS	7	28,0 %
Universitetet i Bergen	1	9,9 %
Universitetet i Bergen Eiendom AS	7	62,1 %
Sum	15	100,0 %

UNIVERSITETET I BERGEN - VIRKSOMHETER

Det matematisk - naturvitenskapelige fakultet - Et marint fakultet med stor aktivitet på Marineholmen

Det matematisk-naturvitenskapelige fakultet er et av seks fakultet ved Universitetet i Bergen, og har ca. 2 700 studenter. Det blir gitt undervisning

på bachelor-, master- og PhD-gradsnivå. Fakultetet har 8 institutt som er grunnstammen for forskning og undervisning.

Følgende institutter og virksomheter under fakultetet er lokalisert på Marineholmen:

Institutt for biologi

– Et stort og faglig vidtfavnende institutt, med forskningsgrupper innen utviklingsbiologi, mikrobiologi, evolusjonsbiologi, økologi og biodiversitet.

Institutt for informatikk

– Et av de mest aktive institutt i Norge med tanke på internasjonalt forskningssamarbeid og publisering.

Molekylærbiologisk institutt (MBI)

– Ble etablert i 1997 og er det yngste av instituttene ved Det matematisk-naturvitenskapelige fakultet. Studier av regulering av genuttrykking står sentralt i forskningsvirksomheten som drives ved instituttet.

Stiftelsen industrilaboratoriet (ILAB)

– En forskningsstiftelse etablert i 1989 som har det formål å tilrettelegge for forskning innen akvakultur for så vel universitetsmiljøer som privat næring og industri. Fasilitetene ILAB er eid av den norske stat ved Universitetet i Bergen (UiB). Forvaltning og bruk av disse fasilitetene er regulert gjennom egen avtale mellom UiB og ILAB.

Uni Research

– Er UiBs strategiske forskningspartner, og utfører forskningsprosjekter på alle universitetets fagområder. De disponerer avansert vitenskapelig utstyr og moderne laboratoriefasiliteter i samarbeid med UiB. Følgende enheter er plassert på Marineholmen: Uni BCCS, Uni Miljø og Uni Sars Centre.

STYRET



Harald Kjelstad

Styreleder

Styremedlem i Leiv Eiriksson AS og Ålesund kunnskapspark AS.



Paul-Chr. Rieber

Styrets nestleder

Administrerende direktør i GC Rieber AS.
Styreleder i flere av GC Riebers datterselskaper.
Styremedlem i Civita.



Kåre Rommetveit

Styremedlem

Direktør i Bergens Forskningsstiftelse, Bergens Medisinske Forskningsstiftelse og Stiftelsen Gerhard Jebsen. Styremedlem i Tromsø forskningsstiftelse, Holbergfondene, Sarsia Seed Management AS, Sarsia Venture Management AS og Transparency International.



GCRIEBER

I samarbeid med GC Rieber Eiendom AS

MARINEHOLMEN FORSKNINGSPARK AS
P.O. BOX 988 SENTRUM / N-5808 / NORWAY
TEL +47 55 60 67 00 / WWW.MARINEHOLMEN.COM