



Tlf.: 96 20 76 00
frederikshavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Rimmens Alle 89, Box 712
DK-9900 Frederikshavn
CVR-nr. 20 22 26 70

FH EJENDOM A/S
OLIEPIEREN 7, POSTBOX 129, 9900 FREDERIKSHAVN
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 21. marts 2017

Bo Uggerhøj

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	FH Ejendom A/S Oliepieren 7, Postbox 129 9900 Frederikshavn Telefon: 96 20 47 00 Telefax: 96 20 47 11 E-mail: info@fhhavn.dk CVR-nr.: 31 16 31 37 Stiftet: 21. december 2007 Hjemsted: Frederikshavn Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Bo Uggerhøj, Formand Lars Erik Karlsson, Næstformand Leif Midtgaard Pedersen Jens Aage Hedegaard Kristensen Anders Broholm Andersen Kenneth Birger Hansen Liselotte Grønborg Lundberg
Direktion	Mikkel Seedorff Sørensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89, Box 712 9900 Frederikshavn
Pengeinstitut	Spar Nord Bank Danmarksgade 48 9900 Frederikshavn

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for FH Ejendom A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 21. marts 2017

Direktion:

Mikkel Seedorff Sørensen

Bestyrelse:

Bo Uggerhøj
Formand

Lars Erik Karlsson
Næstformand

Leif Midtgaard Pedersen

Jens Aage Hedegaard Kristensen

Anders Broholm Andersen

Kenneth Birger Hansen

Liselotte Grønborg Lundberg

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i FH Ejendom A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for FH Ejendom A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederikshavn, den 21. marts 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Tommy Andersen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at erhverve og udleje havnearealer og fast ejendom.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.925.144	1.372.277
Af- og nedskrivninger.....		-734.978	-380.595
DRIFTSRESULTAT		1.190.166	991.682
Finansielle indtægter.....		264	0
Finansielle omkostninger.....	1	-268.679	-193.431
RESULTAT FØR SKAT		921.751	798.251
Skat af årets resultat.....	2	-205.291	-174.647
ÅRETS RESULTAT		716.460	623.604
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		716.460	623.604
I ALT		716.460	623.604

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Arealer.....		44.691.091	44.377.351
Bygninger.....		14.002.887	9.476.869
Pladser, veje og ledninger.....		381.462	469.566
Igangværende anlægsarbejder.....		0	4.509.540
Materielle anlægsaktiver.....	3	59.075.440	58.833.326
Gældsbev.		76.895	76.895
Finansielle anlægsaktiver.....	4	76.895	76.895
ANLÆGSAKTIVER.....		59.152.335	58.910.221
Tilgodehavender fra salg.....		216.480	184.026
Udskudt skatteaktiv.....		284.917	285.344
Andre tilgodehavender.....		174.936	3.257.589
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	48.000
Tilgodehavender.....		676.333	3.774.959
Likvider.....		97.927	176.630
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		774.260	3.951.589
AKTIVER.....		59.926.595	62.861.810
PASSIVER			
Aktiekapital.....		25.266.189	25.266.189
Overført overskud.....		23.062.763	22.346.303
EGENKAPITAL.....	5	48.328.952	47.612.492
Gældsbreve.....		291.671	398.337
Depositum.....		500.000	500.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	791.671	898.337
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	106.667	106.667
Gæld til pengeinstitutter.....		9.778.027	11.477.729
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		5.502	1.530.858
Gæld til tilknyttede selskaber.....		756.912	1.218.227
Selskabsskat.....		140.864	0
Anden gæld.....		18.000	17.500
Kortfristede gældsforpligtelser.....		10.805.972	14.350.981
GÆLDSFORPLIGTELSESR.....		11.597.643	15.249.318
PASSIVER.....		59.926.595	62.861.810
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
Finansielle omkostninger			1
Tilknyttede virksomheder.....	17.000	23.559	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	251.679	169.872	
	268.679	193.431	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	204.864	0	
Regulering af udskudt skat.....	427	174.647	
	205.291	174.647	
Materielle anlægsaktiver			3
	Arealer	Bygninger	
Kostpris 1. januar 2016.....	44.377.351	10.513.680	
Tilgang.....	313.740	5.172.892	
Kostpris 31. december 2016.....	44.691.091	15.686.572	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016.....	0	1.036.811	
Årets afskrivninger	0	646.874	
Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....	0	1.683.685	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	44.691.091	14.002.887	
	Pladser, veje og ledninger	Igangværende anlægsarbejder	
Kostpris 1. januar 2016.....	1.561.037	4.509.540	
Afgang.....	0	-4.509.540	
Kostpris 31. december 2016.....	1.561.037	0	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016.....	1.091.471		
Årets afskrivninger	88.104		
Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....	1.179.575		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	381.462	0	
Finansielle anlægsaktiver			4
		Gældsbev	
Kostpris 1. januar 2016.....		76.895	
Kostpris 31. december 2016.....		76.895	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....		76.895	

NOTER

					Note
Egenkapital					5
		Aktiekapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2016.....	25.266.189	22.346.303	47.612.492		
Forslag til årets resultatdisponering.....		716.460	716.460		
Egenkapital 31. december 2016.....	25.266.189	23.062.763	48.328.952		
 Langfristede gældsforpligtelser					6
	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gældsbrief Frederikshavn Havn.....	255.004	198.338	56.667	0	
Gældsbrief Frederikshavn Havn.....	250.000	200.000	50.000	0	
Depositum.....	500.000	500.000	0	0	
	1.005.004	898.338	106.667	0	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					7
Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 10 mio. kr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 59 mio. kr. Sikkerhedsstillelsen er givet overfor pengeinstitut.					
 Medarbejderforhold					8
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 0 (2015: 0)					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for FH Ejendom A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Lejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse af infrastruktur, havneanlæg, driftsmateriel samt omkostninger til lokaler og administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde (arealer) og bygninger, veje, pladser og forsyningsledninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	10-25 år	0 %
Veje, pladser og forsyningsledninger.....	5-10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Gældsbreve forventes beholdt til udløb og måles til amortiseret kostpris.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Skyldig skat og udskudt skat

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

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

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

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.