



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**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 11. marts 2016

---

Bo Uggerhøj

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Bo Uggerhøj, formand Lars Erik Karlsson, næstformand Leif Midtgaard Pedersen Jens Aage Hedegaard Kristensen Anders Broholm Andersen Kenneth Birger Hansen
<b>Direktion</b>	Mikkel Seedorff Sørensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89, Box 712 9900 Frederikshavn
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank A/S Danmarksgade 70E 9900 Frederikshavn  Spar Nord Bank Danmarksgade 48 9900 Frederikshavn

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 11. marts 2016

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

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i FH Ejendom A/S*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

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

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

#### Revisors ansvar

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

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

### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

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

Frederikshavn, den 11. marts 2016

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

Peter Have Jensen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

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

### **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil 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.

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 herefter:

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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 driftsmkostninger.

#### Finansielle anlægsaktiver

Gældsbreve forventes beholdt til udløb og måles til amortiseret kostpris.

#### Tilgodehavender

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

#### Skyldig skat og udskudt skat

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

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

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

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

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.



## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.372.277</b>	<b>828</b>
Af- og nedskrivninger.....		-380.595	-468
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>991.682</b>	<b>360</b>
Finansielle omkostninger.....	1	-193.431	-46
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>798.251</b>	<b>314</b>
Skat af årets resultat.....	2	-174.647	-77
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>623.604</b>	<b>237</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		623.604	237
<b>I ALT</b> .....		<b>623.604</b>	<b>237</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Arealer.....		44.377.351	44.249
Bygninger.....		9.476.869	2.304
Pladser, veje og ledninger.....		469.566	648
Igangværende anlægsarbejder.....		4.509.540	1.653
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>58.833.326</b>	<b>48.854</b>
Gældsbreve.....		76.895	77
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>		<b>76.895</b>	<b>77</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>58.910.221</b>	<b>48.931</b>
Tilgodehavender fra salg.....		184.027	129
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	428
Udskudt skatteaktiv.....		285.344	460
Andre tilgodehavender.....		3.257.590	288
Tilgodehavende selskabsskat.....		48.000	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>3.774.961</b>	<b>1.305</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>176.628</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>3.951.589</b>	<b>1.305</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>62.861.810</b>	<b>50.236</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital.....		25.266.189	25.266
Overført overskud.....		22.346.303	21.723
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>47.612.492</b>	<b>46.989</b>
Gældsbreve.....		398.337	505
Depositum.....		500.000	500
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>898.337</b>	<b>1.005</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	106.667	107
Gæld til pengeinstitutter.....		11.477.729	1.960
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.530.858	31
Gæld til tilknyttede selskaber.....		1.218.227	0
Selskabsskat.....		0	127
Anden gæld.....		17.500	17
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>14.350.981</b>	<b>2.242</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>15.249.318</b>	<b>3.247</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>62.861.810</b>	<b>50.236</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>6</b>		

## NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Tilknyttede virksomheder.....	23.559	28	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	169.872	18	
	<b>193.431</b>	<b>46</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	165	
Regulering af udskudt skat.....	174.647	-88	
	<b>174.647</b>	<b>77</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
	Arealer	Bygninger	
Kostpris 1. januar 2015.....	44.248.805	3.429.472	
Tilgang.....	758.741	7.846.398	
Afgang.....	-630.195	-762.190	
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>	<b>44.377.351</b>	<b>10.513.680</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	0	1.125.393	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	0	-290.394	
Årets afskrivninger .....	0	201.812	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....</b>	<b>0</b>	<b>1.036.811</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>44.377.351</b>	<b>9.476.869</b>	
	Pladser, veje og ledninger	Igangværende anlægsarbejder	
Kostpris 1. januar 2015.....	1.561.037	1.652.772	
Tilgang.....	0	4.509.540	
Afgang.....	0	-1.652.772	
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>	<b>1.561.037</b>	<b>4.509.540</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	912.688		
Årets afskrivninger .....	178.783		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....</b>	<b>1.091.471</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>469.566</b>	<b>4.509.540</b>	

## NOTER

## Note

## Egenkapital

4

	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	25.266.189	21.722.699	46.988.888
Forslag til årets resultatdisponering.....		623.604	623.604
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>25.266.189</b>	<b>22.346.303</b>	<b>47.612.492</b>

Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

	2015 kr.	2014 tkr.
<b>Aktiekapital</b>		
Aktiekapitalen er fordelt i aktier á 1 kr. eller multipla heraf:		
Aktier, 25.266.189 stk. a nom. 1 kr.....	25.266.189	25.266
	<b>25.266.189</b>	<b>25.266</b>

## Langfristede gældsforpligtelser

5

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gældsbrief Frederikshavn Havn.	311.670	255.004	56.667	0
Gældsbrief Frederikshavn Havn.	300.000	250.000	50.000	0
Depositum.....	500.000	500.000	0	0
	<b>1.111.670</b>	<b>1.005.004</b>	<b>106.667</b>	<b>0</b>

## Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 10 mio. kr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 59 mio. kr. Sikkerhedsstillelsen er givet overfor pengeinstitut.