

# **DOKØEN A/S**

Havnepladsen 12  
9900 Frederikshavn

Årsrapport  
1. oktober 2015 - 30. september 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**11/11/2016**

**Hans Jørgen Kaptain**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	14
----------------------------	----

Pengestrøm .....	15
------------------	----

Noter .....	16
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	DOKØEN A/S Havnepladsen 12 9900 Frederikshavn  Telefonnummer: 70100515 e-mailadresse: info@fme.dk  CVR-nr: 36045434 Regnskabsår: 01/10/2015 - 30/09/2016
<b>Bankforbindelse</b>	Spar Nord Bank A/S Danmarksgade 48 9900 Frederikshavn DK Danmark
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89 9900 Frederikshavn DK Danmark CVR-nr: 20222670 P-enhed: 1002977216

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Dokøen A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 11/11/2016

## Direktion

Kaj Christiansen  
Adm. direktør

## Bestyrelse

Hans Jørgen Kaptain  
Formand

Kaj Christiansen

Christina Ørskov

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Dokøen A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Dokøen A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse 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 der 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

### 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, 11/11/2016

Peter Have Jensen  
Statsautoriseret revisor  
BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR: 20222670

Kristian Thostrup  
Statsautoriseret revisor  
BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR: 20222670

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabet driver ejendomsudlejningsvirksomhed med 20.000 kvm bygningsareal på det tidligere værftsområde i Frederikshavn.

Området giver rum til udvikling for p.t. 28 virksomheder, som beskæftiger mere end 1.000 medarbejdere, hovedsageligt indenfor den maritime serviceindustri. Udlejningsgraden har i regnskabsåret ligget stabilt på 91%.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et tilfredsstillende overskud på 2,0 mio kr., svarende til det forventede.

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen dækker 5 kvartaler.

Der forventes også i 2016/17 en stabil udlejningsaktivitet, som vil medføre et positivt resultat på niveau med indeværende års resultat.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2015/16.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt

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 til 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 renter 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 immaterielle og 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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning (lejeindtægt)

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Lejeindtægter måles til dagsværdien ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for rabatter indregnes i nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

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

Ydelse i forbindelse med operationelle leasingaftaler og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter m.v.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.



## Finansielle indtægter og omkostninger

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

## Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med dets danske moderselskab, som betaler den samlede danske aktuelle skat af de sambeskattede virksomheders skattepligtige indkomst. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

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

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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 .....	50 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	3 – 10 år	0%

Aktiver med en kostpris på under 50.000 kr. pr. enhed afskrives i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### 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 betalt 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 de 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, dattervirksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Pengestrømsopgørelse**

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet:

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme til investeringsaktivitet:

Pengestrømme til investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet:

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån samt afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider:

Likvider omfatter likvide beholdninger og kassekredit.

# Resultatopgørelse 1. okt 2015 - 30. sep 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Nettoomsætning .....		8.778.099	11.107.134
Eksterne omkostninger .....		-2.916.496	-3.774.267
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>5.861.603</b>	<b>7.332.867</b>
Personaleomkostninger .....	1	-1.697.090	-2.524.674
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-1.051.958	-1.245.289
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>3.112.555</b>	<b>3.562.904</b>
Andre finansielle indtægter .....		0	2.299
Øvrige finansielle omkostninger .....		-486.524	-1.456.182
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>2.626.031</b>	<b>2.109.021</b>
Skat af årets resultat .....	2	-579.330	-494.914
<b>Årets resultat .....</b>		<b>2.046.701</b>	<b>1.614.107</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		2.046.701	1.614.107
<b>I alt .....</b>		<b>2.046.701</b>	<b>1.614.107</b>

# Balance 30. september 2016

## Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger .....		45.176.199	45.538.463
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		92.762	176.386
Materielle anlægsaktiver under udførelse .....		0	189.887
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>45.268.961</b>	<b>45.904.736</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>45.268.961</b>	<b>45.904.736</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		99.627	353.673
Andre tilgodehavender .....		15.000	261.000
Periodeafgrænsningsposter .....		243.000	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>357.627</b>	<b>614.673</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>357.627</b>	<b>614.673</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>45.626.588</b>	<b>46.519.409</b>

# Balance 30. september 2016

## Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv. ....		9.200.000	9.200.000
Overført resultat .....		3.660.808	1.614.107
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>12.860.808</b>	<b>10.814.107</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		340.000	69.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>340.000</b>	<b>69.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		24.423.004	25.798.468
Gæld til banker .....		1.504.941	2.025.697
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>25.927.945</b>	<b>27.824.165</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.892.813	1.852.856
Gæld til banker .....		613.222	1.426.821
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		105.405	614.227
Skyldig selskabsskat .....		734.244	425.914
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		3.152.151	3.492.319
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>6.497.835</b>	<b>7.812.137</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>32.425.780</b>	<b>35.636.302</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>45.626.588</b>	<b>46.519.409</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. okt 2015 - 30. sep 2016

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	9.200.000	1.614.107	0	10.814.107
Betalt udbytte .....			0	0
Årets resultat .....		2.046.701	0	2.046.701
Egenkapital, ultimo .....	9.200.000	3.660.808	0	12.860.808

# Pengestrøm

	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Årets resultat .....	2.046.701	1.614.107
Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	1.051.958	1.245.289
Avance ved afhændelse af anlægsaktiver .....	-7.525	0
Skat af årets resultat .....	579.330	494.914
Ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender .....	257.046	-614.673
Ændringer i leverandørgæld mv. ....	-848.990	4.106.546
<i>Pengestrøm fra primær drift før finansielle poster</i> .....	<i>3.078.520</i>	<i>6.846.183</i>
<i>Pengestrøm fra ordinær drift</i> .....	<i>3.078.520</i>	<i>6.846.183</i>
<b>Pengestrømme vedrørende driftsaktivitet</b> .....	<b>3.078.520</b>	<b>6.846.183</b>
Køb af materielle anlægsaktiver .....	-427.858	-47.150.025
Salg af materielle anlægsaktiver .....	19.200	0
<b>Pengestrømme vedrørende investeringsaktivitet</b> .....	<b>-408.658</b>	<b>-47.150.025</b>
Provenu af langfristede gældsforpligtelser .....	0	32.200.000
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser .....	-1.856.263	-2.522.979
Kontant kapitalforhøjelse .....	0	9.200.000
<b>Pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet</b> .....	<b>-1.856.263</b>	<b>38.877.021</b>
<b>Ændring i likvider</b> .....	<b>813.599</b>	<b>-1.426.821</b>
Likvide beholdninger (primo) .....	-1.426.821	0
<b>Likvider primo</b> .....	<b>-1.426.821</b>	<b>0</b>
<b>Likvider ultimo</b> .....	<b>-613.222</b>	<b>-1.426.821</b>
<i>Specifikation af likvider ultimo</i>		
Kortfristet bankgæld (ultimo) .....	-613.222	-1.426.821
<b>Likvider (ultimo)</b> .....	<b>-613.222</b>	<b>-1.426.821</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Løn og gager	1.531.239	2.285.396
Pensionsbidrag	134.682	203.964
Andre omkostninger til social sikring	31.169	35.314
	<b>1.697.090</b>	<b>2.524.674</b>

## 2. Skat af årets resultat

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Aktuel skat	308.330	425.914
Ændring af udskudt skat	271.000	69.000
	<b>579.330</b>	<b>494.914</b>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Materielle Andre anlægsaktiver anlæg mv. kr.	Materielle under udførelse kr.
Kostpris primo	46.694.150	265.989	189.887
Overførsel mellem regnskabsposter	189.887	0	-189.887
Tilgang	380.838	47.019	0
Afgang	0	-20.000	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>47.264.875</b>	<b>293.008</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	-1.155.686	-89.603	0
Årets afskrivning	-932.990	-118.968	0
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	0	8.325	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-2.088.676</b>	<b>-200.246</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>45.176.199</b>	<b>92.762</b>	<b>0</b>



#### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	25.798.948	1.375.944	24.423.004	18.971.829
Kreditinstitutter	2.021.810	516.869	1.504.941	0
	<b>27.820.758</b>	<b>1.892.813</b>	<b>25.927.945</b>	<b>18.971.829</b>

#### 5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har indgået lejemål af arealer med Frederikshavn Havn, der er uopsigelig fra Havnens side frem til år 2064. Selskabet kan opsige lejemålet med 3 måneders varsel, og lejen udgør t.kr. 199 i uopsigelighedsperioden.

Bygninger er opført på lejet grund. I forbindelse med lejemålet påhviler der selskabet en forpligtelse til at rydde arealet ved lejemålets ophør, med mindre anden aftale indgås med udlejer. Herudover påhviler det selskabet at oprense eventuel forurening, som måtte være forvoldt af tidligere brugere af arealet.

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat. Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for OY Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

#### 6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til real- og pengekreditinstitut 28,4 mio. kr., er der givet pant i bygninger og andre anlæg hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 45,3 mio. kr.