

FREDERIKSHAVN MARITIME ERHVERVSPARK A/S

Silovej 8
9900 Frederikshavn

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

23/02/2017

Bent Østergaard
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	9
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	13
-------------------------	----

Balance	14
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	16
----------------------------	----

Pengestrøm	17
------------------	----

Noter	18
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	FREDERIKSHAVN MARITIME ERHVERVSPARK A/S Silovej 8 9900 Frederikshavn Telefonnummer: 70100515 e-mailadresse: info@fme.dk CVR-nr: 45022919 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
Bankforbindelse	Nordea Bank Danmark A/S Strandgade 3, Postboks 850 0900 København C DK Danmark
Revisor	ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab Vestre Havnepromenade 1 9000 Aalborg DK Danmark CVR-nr: 30700228 P-enhed: 1014142335

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Frederikshavn Maritime Erhvervspark A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omfatter.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 23/02/2017

Direktion

Kaj Christiansen
Adm. direktør

Bestyrelse

Bent Østergaard
Formand

Hans-Erik Vendrup

Kaj Christiansen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i FREDERIKSHAVN MARITIME ERHVERVSPARK A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for FREDERIKSHAVN MARITIME ERHVERVSPARK A/S for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter, herunder 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 2016 - 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 regnskabet

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

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.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. 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.

Aalborg, 23/02/2017

Allan Terp
Statsautoriseret revisor
ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR: 30700228

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabet driver ejendomsudlejnings- og udviklingsvirksomhed på de tidligere værftsområder i Frederikshavn og Aalborg.

I årets løb er ejendommen Gasværksvej 7, Aalborg frasolgt.

Selskabet har herefter følgende aktiviteter:

- Udlejning af 3.600 kvm værksteder på Andelskajen i Frederikshavn
- Udlejning af 12.500 kvm kontorer i Kattegat Silo på Silovej i Frederikshavn
- Udvikling og salg af et grundareal – det tidligere Aalborg Værft - beliggende Stuhrs Brygge ved Østre Havn i Aalborg

Ejendomsudlejning

På Andelskajen i Frederikshavn er der ultimo året udlejet 94% (94% sidste år) af de i alt 3.600 kvm disponible arealer til 1 (1 sidste år) virksomhed.

I den markante 13 etagers kontorejendom, Kattegat Silo, på havnen i Frederikshavn er der udlejet 78% (68%) af ejendommens 12.500 kvm til 38 (35) forskellige virksomheder.

Udlejningsaktiviteten har de seneste år udvist en høj grad af stabilitet for ejendommene på Andelskajen mens udlejningen i Kattegat Silo det seneste år har udvist en pæn stigning i udlejningsgraden.

Ejendomsudvikling

Udviklingen af den tidligere Aalborg Værftsgrund på ca. 100.000 kvm påbegyndtes i 2001. Aktiviteten foregår fortrinsvist i Kommanditaktieselskabet Østre Havn PS, som er et 50/50 ejet joint ventureselskab med TK Development A/S.

I årets løb er der betinget solgt et ejendomsprojekt på 4.900 m² udlejningslejligheder på Stuhrs Brygge til en privat investor. Igangsætning af byggeriet er planlagt til at ske i 1. kvartal 2017 med forventet aflevering i 2. kvartal 2018.

Udover ovennævnte aktiviteter udfører selskabet administrationsservice for lejere og andre virksomheder, samt møde- og konferenceaktiviteter i Kattegat Silo i Frederikshavn. Disse aktiviteter blev i 2014 udvidet med Selskabsrestaurant himmelhav, som i Kattegat Silo varetager kantinefunktionen for husets medarbejdere og konferencegæster samt afholder selskaber på toppen af Frederikshavn.

Der er ultimo 2016 ansat 6 medarbejdere, alle med hovedarbejdssted i Frederikshavn.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et tilfredsstillende overskud på 3 mio. kr. før skat.

Der forventes i 2017 en stabil udlejningsaktivitet samt en forøget byggeaktivitet på Stuhrs Brygge, som forventes at resultere i et forbedret resultat.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2016.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

1.) Årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver.

Punkt 1: Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver. Ændringen foretages alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen effekt for egenkapitalen.

Ovenstående ændring har ikke nogen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016 eller for 2016 eller for sammenligningstillene.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansiel post.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

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 distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationel leasing mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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 bevægelser direkte i egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Bygninger, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsespris samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	45 – 50 år
Bygning (Kattegat Silo)	35 år (restværdi 60%)
Produktionsanlæg	45 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 – 10 år

Aktiver med en kostpris på under 50.000 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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 nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af tilknyttede og associerede virksomheders resultat efter skat.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Kapitalandelen i Østre Havn P/S værdireguleres til selskabets andel heraf (kapitalkonto).

Andre værdipapirer og kapitalandele, som består af unoterede værdipapirer, måles til kostpris. I tilfælde hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele 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 grupper af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af forventede tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Egenkapital - Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære eller ekstraordinær generalforsamling. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat (Sambeskatningsbidrag) 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 efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealizationsværdi.

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

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

Pengestrøm til investeringer

Pengestrømme til investeringer omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		8.259.441	26.106.525
Eksterne omkostninger		-5.622.511	-7.006.624
Bruttoresultat		2.636.930	19.099.901
Personaleomkostninger	1	-4.705.495	-2.369.285
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-1.990.188	-10.596.165
Resultat af ordinær primær drift		-4.058.753	6.134.451
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		7.524.504	5.689.013
Andre finansielle indtægter		69.000	672.003
Nedskrivning af finansielle aktiver		-131.521	0
Øvrige finansielle omkostninger		-324.236	-464.350
Ordinært resultat før skat		3.078.994	12.031.117
Skat af årets resultat	2	-701.920	-3.628.681
Årets resultat		2.377.074	8.402.436
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		10.000.000	30.000.000
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		0	30.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-1.226.496	2.656.544
Overført resultat		-6.396.430	-54.254.108
I alt		2.377.074	8.402.436

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		93.599.476	95.526.086
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.108.604	1.082.747
Materielle anlægsaktiver i alt	3	94.708.080	96.608.833
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.614.171	2.870.128
Kapitalandele i associerede virksomheder		973.577	944.116
Andre værdipapirer og kapitalandele		500.000	146.760
Andre tilgodehavender		2.800.000	2.300.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	4	5.887.748	6.261.004
Anlægsaktiver i alt		100.595.828	102.869.837
Råvarer og hjælpematerialer		145.000	139.000
Varebeholdninger i alt		145.000	139.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		399.036	647.064
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	22.170
Andre tilgodehavender		1.511.904	31.980
Tilgodehavender i alt		1.910.940	701.214
Likvide beholdninger		14.390.375	47.144.235
Omsætningsaktiver i alt		16.446.315	47.984.449
Aktiver i alt		117.042.143	150.854.286

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		30.000.000	30.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.275.248	3.501.744
Overført resultat		33.985.040	40.381.470
Forslag til udbytte		10.000.000	30.000.000
Egenkapital i alt		76.260.288	103.883.214
Hensættelse til udskudt skat	5	1.681.000	1.240.000
Andre hensatte forpligtelser			0
Hensatte forpligtelser i alt		1.681.000	1.240.000
Gæld til realkreditinstitutter		27.234.385	30.350.472
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	27.234.385	30.350.472
Gæld til realkreditinstitutter		3.112.635	3.110.304
Leverandører af varer og tjenesteydelser		202.517	551.847
Skyldig selskabsskat		6.012.240	6.717.681
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.539.078	5.000.768
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		11.866.470	15.380.600
Gældsforpligtelser i alt		39.100.855	45.731.072
Passiver i alt		117.042.143	150.854.286

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	30.000.000	3.501.744	40.381.470	30.000.000	103.883.214
Betalt udbytte				-30.000.000	-30.000.000
Årets resultat		-1.226.496	-6.396.430	10.000.000	2.377.074
Egenkapital, ultimo	30.000.000	2.275.248	33.985.040	10.000.000	76.260.288

Pengestrøm

	2016	2015
	kr.	kr.
Årets resultat	2.377.074	8.402.436
Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1.990.188	10.596.165
Avance ved afhændelse af anlægsaktiver	471.055	-13.154.298
Andel i tilknyttet virksomheds resultat efter skat	-7.495.043	-5.652.597
Andel i associeret virksomheds resultat efter skat	-29.461	-36.416
Skat af årets resultat	701.920	3.628.681
Ændring i andre hensatte forpligtelser	0	-2.230.000
Andre reguleringer	131.521	0
Ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	-6.000	-50.000
Ændring i tilgodehavender	-1.209.726	41.735.317
Ændringer i leverandørgæld mv.	-2.811.020	-888.712
<i>Pengestrøm fra primær drift før finansielle poster</i>	-5.879.492	42.350.576
<i>Pengestrøm fra ordinær drift</i>	-5.879.492	42.350.576
Betalt selskabsskat	-966.361	-3.003.950
Pengestrømme vedrørende driftsaktivitet	-6.845.853	39.346.626
Køb af materielle anlægsaktiver	-560.490	-516.028
Salg af materielle anlægsaktiver	0	38.961.306
Køb af finansielle anlægsaktiver	-1.000.000	0
Modtaget udbytte	8.766.239	0
Andre pengestrømme vedrørende investeringsaktivitet	0	3.000.000
Pengestrømme vedrørende investeringsaktivitet	7.205.749	41.445.278
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-3.113.756	-4.139.947
Betalt udbytte	-30.000.000	-30.000.000
Pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet	-33.113.756	-34.139.947
Ændring i likvider	-32.753.860	46.651.957
Likvide beholdninger (primo)	47.144.235	492.278
Likvider primo	47.144.235	492.278
Likvider ultimo	14.390.375	47.144.235
<i>Specifikation af likvider ultimo</i>		
Likvide beholdninger (ultimo)	14.390.375	47.144.235
Likvider (ultimo)	14.390.375	47.144.235

Noter

1. Personaleomkostninger

	2016 kr.	2015 kr.
Løn og gager	4.460.102	2.149.018
Pensionsbidrag	221.793	211.874
Andre omkostninger til social sikring	23.600	8.393
	4.705.495	2.369.285
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte	6	6

2. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Aktuel skat	260.920	5.751.320
Ændring af udskudt skat	441.000	-2.641.826
Regulering af udskudt skat som følge af nedsættelse af skattesats	0	-447.174
Regulering vedrørende tidligere år	0	966.361
	701.920	3.628.681

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	115.335.179	2.573.565
Tilgang	113.201	447.289
Afgang	-522.011	-90.101
Kostpris ultimo	114.926.369	2.930.753
Af- og nedskrivning primo	-19.809.093	-1.490.818
Årets afskrivning	-1.568.756	-421.432
Tilbageførsel ved afgang	50.956	90.101
Af- og nedskrivning ultimo	-21.326.893	-1.822.149
Regnskabsmæssig værdi ultimo	93.599.476	1.108.604

4. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre kapitalandele
	kr.	kr.	kr.
Kostpris primo	250.000	62.500	0
Tilgang	0	0	500.000
Kostpris ultimo	250.000	62.500	500.000
Nettoopskrivninger primo	2.620.128	881.616	0
Andel i årets resultat jf. note	7.495.043	29.461	0
Udloddet udbytte	-8.751.000	0	0
Nettoopskrivninger ultimo	1.364.171	911.077	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.614.171	973.577	500.000

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
K/S Østre Havn, Aalborg	50%	5.986.238	7.495.043

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Østre Havn Aalborg ApS, Frederikshavn	50%	1.947.154	29.461

5. Hensættelse til udskudt skat

	Regnskabsmæssige værdier kr.	Skattemæssige værdier kr.	Midlertidig forskel kr.
Materielle anlægsaktiver	94.708.080	90.364.009	4.344.071
Andre værdipapirer	0	-3.294.813	3.294.813
	94.708.080	87.069.196	7.638.884
Udskudt skat, 22%			1.681.000

Udskudt skat udgør 1.681 tkr. pr. 31. december 2016. Heraf forventes 833 tkr. realiseret som aktuel skat i 2017.

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	30.347.020	3.112.635	27.234.385	14.784.121
	30.347.020	3.112.635	27.234.385	14.784.121

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har indgået lejemål af arealer af Fredeikshavn Havn, der er uopsigelig fra Havnens side frem til år 2047. Selskabet kan opsige lejemålet med 3 måneders varsel. Den samlede lejeforpligtelser frem til år 2047 udgør 10,1 mio. kr.

Selskabet har indgået forpligtelse vedr. minimumsleje i solgte bygninger, som effektueres ved overtage lejers manglende betaling eller fraflyttelse. Årlig lejeindtægt andrager 2,6 mio. kr.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden LF Investment ApS. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med LF Investment ApS for danske selskabsskatter.

Leasingforpligtelser udgør 107 tkr., og udløber indenfor et år.

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 30,3 mio kr., er der givet pant i bygninger og tekniske anlæg hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 94,7 mio kr.