

FREDERIKSHAVN MARITIME ERHVERVSPARK A/S

Silovej 8, st
9900 Frederikshavn

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

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

20/02/2019

Bent Østergaard
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	14
----------------------------	----

Noter	15
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	FREDERIKSHAVN MARITIME ERHVERVSPARK A/S Silovej 8, st 9900 Frederikshavn Telefonnummer: 70100515 e-mailadresse: info@fme.dk CVR-nr: 45022919 Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018
Bankforbindelse	Nordea Bank Danmark A/S Grønjordsvej 10 2300 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 2018.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 20/02/2019

Direktion

Martin René Pedersen
Adm. direktør

Bestyrelse

Bent Østergaard
Formand

Kaj Christiansen

Hans-Erik Vendrup

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i FREDERIKSHAVN MARITIME ERHVERVSPARK A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for FREDERIKSHAVN MARITIME ERHVERVSPARK A/S for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESB'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.

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 regnskabsbrugere 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, 20/02/2019

Allan Terp , mne33198
Statsautoriseret revisor
ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR: 30700228

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

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

Selskabet har herefter følgende aktiviteter:

- Udlejning af 12.500 m2 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

I den markante 13 etagers kontorejendom, Kattegat Silo, på havnen i Frederikshavn er der udlejet 83% (83%) af ejendommens 12.500 m2 til 50 (49) forskellige virksomheder.

Udviklingsaktiviteten i Kattegat Silo har de seneste år udvist en pæn stigning i udlejningsgraden.

Ejendomsudvikling

Udviklingen af den tidligere Aalborg Værftsgrund på ca. 100.000 m2 påbegyndtes i 2001. Aktiviteten foregår fortrinsvist i Kommanditaktieselskabet Østre Havn, som er et 50/50 ejet joint ventureselskab med TK Development A/S.

Året har ligesom sidste år budt på travl aktivitet på den gamle værftsgrund:

- Byggeri af et 4.900 m2 stort havnehus med udlejningslejligheder, som blev solgt til en privat investor i 2016 og afleveret i 2. kvartal 2018
- Færdiggørelse af et byggeri med 6.800 m2 ejerlejligheder ultimo 2019. 34 af 43 lejligheder er solgt.
- Igangsætning af et ejendomsprojekt med 2.700 m2 udlejningslejligheder til en privat investor med aflevering januar 2019
- Igangsætning af et ejendomsprojekt med 6.100 m2 udlejningslejligheder til en privat investor med forventet aflevering ultimo 2019.

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 2018 ansat 8 medarbejdere, alle med hovedarbejdssted i Frederikshavn.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et tilfredsstillende overskud på 21,9 mio. kr. før skat.

Der forventes i 2019 en stabil udlejningsaktivitet samt en forsat høj byggeaktivitet på Stuhrs Brygge, som forventes at resultere i et positivt resultat.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2018.

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskabet er 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.

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. Byggeretsafgifter indregnes, når der er erhvervet endeligt ret til indtægterne.

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og andre driftsmkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

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

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

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

Kapitalandelen i Kommanditaktieselskabet Østre Havn værdireguleres til selskabets andel heraf (kapitalkonto).

Andre værdipapirer og kapitalandele, som består af unoterede værdipapirer, måles til kostpris. I tilfælde hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, 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.

Nettorealisationens værdi 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 realisationsværdi 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 ekstraordinære 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 acontoskatte.

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 nettorealisationens værdi.

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 nettorealisationens værdi.

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. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning		21.478.995	42.865.505
Andre driftsindtægter		0	994.002
Eksterne omkostninger		-7.380.116	-13.415.056
Bruttoresultat		14.098.879	30.444.451
Personaleomkostninger	1	-5.900.333	-5.243.167
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-1.318.325	-11.582.587
Andre driftsomkostninger		0	-950.467
Resultat af ordinær primær drift		6.880.221	12.668.230
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		14.670.713	9.038.334
Andre finansielle indtægter	2	549.395	374.279
Øvrige finansielle omkostninger		-245.671	-291.798
Ordinært resultat før skat		21.854.658	21.789.045
Skat af årets resultat	3	-4.797.164	-4.652.499
Årets resultat		17.057.494	17.136.546
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		10.000.000	10.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		10.170.713	9.038.334
Overført resultat		-3.113.219	-1.901.788
I alt		17.057.494	17.136.546

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger		71.435.219	71.689.940
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		657.129	821.225
Materielle anlægsaktiver under udførelse		50.700	0
Materielle anlægsaktiver i alt	4	72.143.048	72.511.165
Kapitalandele i associerede virksomheder		21.796.795	11.626.082
Andre værdipapirer og kapitalandele		500.000	500.000
Andre tilgodehavender		475.000	2.800.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	5	22.771.795	14.926.082
Anlægsaktiver i alt		94.914.843	87.437.247
Råvarer og hjælpematerialer		197.000	198.000
Varebeholdninger i alt		197.000	198.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		370.795	303.992
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		18.069.531	15.641.400
Udskudte skatteaktiver		791.000	1.761.000
Andre tilgodehavender		2.532.977	318.912
Tilgodehavender i alt		21.764.303	18.025.304
Likvide beholdninger		15.743.992	19.685.397
Omsætningsaktiver i alt		37.705.295	37.908.701
Aktiver i alt		132.620.138	125.345.948

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		30.000.000	30.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		21.484.295	11.313.582
Overført resultat		28.970.033	32.083.252
Forslag til udbytte		10.000.000	10.000.000
Egenkapital i alt		90.454.328	83.396.834
Andre hensatte forpligtelser		3.052.532	3.650.000
Hensatte forpligtelser i alt		3.052.532	3.650.000
Gæld til realkreditinstitutter		20.988.183	24.121.749
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	20.988.183	24.121.749
Gæld til realkreditinstitutter		3.133.566	3.112.635
Leverandører af varer og tjenesteydelser		795.174	333.352
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		8.162.814	0
Skyldig selskabsskat		3.827.164	8.162.814
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.206.377	2.568.564
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		18.125.095	14.177.365
Gældsforpligtelser i alt		39.113.278	38.299.114
Passiver i alt		132.620.138	125.345.948

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	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	11.313.582	32.083.252	10.000.000	83.396.834
Betalt udbytte				-10.000.000	-10.000.000
Årets resultat		10.170.713	-3.113.219	10.000.000	17.057.494
Egenkapital, ultimo	30.000.000	21.484.295	28.970.033	10.000.000	90.454.328

Noter

1. Personaleomkostninger

	2018	2017
	kr.	kr.
Løn og gager	5.607.324	4.977.240
Pensionsbidrag	262.277	241.201
Andre omkostninger til social sikring	30.732	24.726
	5.900.333	5.243.167
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte	7	7

2. Andre finansielle indtægter

	2018	2017
	kr.	kr.
Associerede virksomheder	470.895	276.802
Øvrige finansielle indtægter	78.500	97.477
	549.395	374.279

3. Skat af årets resultat

	2018	2017
	kr.	kr.
Aktuel skat	3.827.164	8.162.814
Ændring af udskudt skat	970.000	-3.442.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	-68.315
	4.797.164	4.652.499

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	95.729.335	3.003.063
Tilgang	853.508	46.000
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	96.582.843	3.049.063
Af- og nedskrivning primo	-24.039.396	-2.181.838
Årets nedskrivning	0	0
Årets afskrivning	-1.108.228	-210.097
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	-25.147.624	-2.391.934
Regnskabsmæssig værdi ultimo	71.435.219	657.129

5. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre kapitalandele
	kr.	kr.
Kostpris primo	312.500	500.000
Kostpris ultimo	312.500	500.000
Nettoopskrivninger primo	11.313.582	0
Andel i årets resultat jf. note	14.670.713	0
Udloddet udbytte	-4.500.000	0
Nettoopskrivninger ultimo	21.484.295	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	21.796.795	500.000

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Østre Havn Aalborg ApS, Frederikshavn	50%	2.197.263	132.351
KAS Østre Havn, Aalborg	50%	56.984.053	36.048.835

Overskud der opnås i KAS Østre Havn fordeles med 30% til Frederikshavn Maritime Erhvervspark A/S og 70% til de øvrige kommandister indtil opnåelse af 75% udnyttelsesgrad hvorefter overskud fordeles 50/50.

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	24.121.749	3.133.566	20.988.183	8.481.086
	24.121.749	3.133.566	20.988.183	8.481.086

7. Yderligere oplysninger om aktiviteter mv.

Selskabet har et eventualaktiv i form af byggeretsafgifter på tidligere solgte grunde, som realiseres i takt med at grundene bliver bebygget og udgør i niveauet 40 mio. kr.

8. Oplysning om eventualforpligtelser

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

Leasingforpligtelser udgør 224 tkr., og udløber om 2½ år.

9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 24,1 mio. kr., er der givet pant i bygninger og tekniske anlæg hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 72,1 mio. kr.