

# **FREDERIKSHAVN MARITIME ERHVERVSPARK A/S**

Silovej 8  
9900 Frederikshavn

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

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

**05/03/2018**

---

**Bent Østergaard**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

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

**Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse .....	12
-------------------------	----

Balance .....	13
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	15
----------------------------	----

Pengestrøm .....	16
------------------	----

Noter .....	17
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	FREDERIKSHAVN MARITIME ERHVERVSPARK A/S Silovej 8 9900 Frederikshavn  Telefonnummer: 70100515 e-mailadresse: info@fme.dk  CVR-nr: 45022919 Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017
<b>Bankforbindelse</b>	Nordea Bank Danmark A/S Strandgade 3, Postboks 850 0900 København C DK Danmark
<b>Revisor</b>	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 2017.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 05/03/2018

## Direktion

Kaj Christiansen  
Adm. direktør

## Bestyrelse

Bent Østergaard  
Formand

Hans-Erik Vendrup

Kaj Christiansen

# 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 – 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 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.

### Uafhængighed

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.

## 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 konklusion 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 bl.a. 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, 05/03/2018

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.

I årets løb er ejendommene på Andelskajen i Frederikshavn frasolgt.

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% (78%) af ejendommens 12.500 m2 til 49 (38) forskellige virksomheder.

Udviklingsaktiviteten i Kattegat Silo har det 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 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 forventes afleveret i 2. kvartal 2018
- Salg af et grundareal til et boligselskab som giver mulighed for opførelse af 7.000 m2 ungdomsboliger
- Igangsætning af et byggeri med 6.800 m2 ejerligheder med forventet færdiggørelse ultimo 2019
- Betinget salg af et ejendomsprojekt med 2.700 m2 udlejningslejligheder til en privat investor

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 2017 ansat 7 medarbejdere, alle med hovedarbejdssted i Frederikshavn.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et tilfredsstillende overskud på 21,8 mio. kr. før skat, og efter nedskrivning af ejendomme med 10 mio. kr.

Der forventes i 2018 en stabil udlejningsaktivitet samt en forsat høj byggeaktivitet på Stuhrs Brygge, som forventes at resultere i et positivt resultat.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2017.

# 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.

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

### **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 anskaffelsværdien.

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 nettorealisationværdien, 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 nettorealisationværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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

Nettorealisationseværdi 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 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 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 nettorealisationseværdi.

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 nettorealisationseværdi.

### **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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning .....		42.865.505	8.259.441
Andre driftsindtægter .....		994.002	0
Eksterne omkostninger .....		-13.415.056	-5.622.511
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>30.444.451</b>	<b>2.636.930</b>
Personaleomkostninger .....	1	-5.243.167	-4.705.495
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-11.582.587	-1.990.188
Andre driftsomkostninger .....		-950.467	0
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>12.668.230</b>	<b>-4.058.753</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....		9.038.334	7.524.504
Andre finansielle indtægter .....	2	374.279	69.000
Nedskrivning af finansielle aktiver .....		0	-131.521
Øvrige finansielle omkostninger .....		-291.798	-324.236
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>21.789.045</b>	<b>3.078.994</b>
Skat af årets resultat .....	3	-4.652.499	-701.920
<b>Årets resultat .....</b>		<b>17.136.546</b>	<b>2.377.074</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		10.000.000	10.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		9.038.334	-1.226.496
Overført resultat .....		-1.901.788	-6.396.430
<b>I alt .....</b>		<b>17.136.546</b>	<b>2.377.074</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger .....		71.689.940	93.599.476
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		821.225	1.108.604
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>72.511.165</b>	<b>94.708.080</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		10.593.626	1.614.171
Kapitalandele i associerede virksomheder .....		1.032.456	973.577
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		500.000	500.000
Andre tilgodehavender .....		2.800.000	2.800.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>14.926.082</b>	<b>5.887.748</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>87.437.247</b>	<b>100.595.828</b>
Råvarer og hjælpematerialer .....		198.000	145.000
<b>Varebeholdninger i alt .....</b>		<b>198.000</b>	<b>145.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		303.992	399.036
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		15.641.400	0
Udskudte skatteaktiver .....		1.761.000	0
Andre tilgodehavender .....		318.912	1.511.904
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>18.025.304</b>	<b>1.910.940</b>
Likvide beholdninger .....		19.685.397	14.390.375
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>37.908.701</b>	<b>16.446.315</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>125.345.948</b>	<b>117.042.143</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		30.000.000	30.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		11.313.582	2.275.248
Overført resultat .....		32.083.252	33.985.040
Forslag til udbytte .....		10.000.000	10.000.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>83.396.834</b>	<b>76.260.288</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		0	1.681.000
Andre hensatte forpligtelser .....		3.650.000	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>3.650.000</b>	<b>1.681.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		24.121.749	27.234.385
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>24.121.749</b>	<b>27.234.385</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		3.112.635	3.112.635
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		333.352	202.517
Skyldig selskabsskat .....		8.162.814	6.012.240
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		2.568.564	2.539.078
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>14.177.365</b>	<b>11.866.470</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>38.299.114</b>	<b>39.100.855</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>125.345.948</b>	<b>117.042.143</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode</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>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	30.000.000	2.275.248	33.985.040	10.000.000	76.260.288
Betalt udbytte .....				-10.000.000	-10.000.000
Årets resultat .....		9.038.334	-1.901.788	10.000.000	17.136.546
Egenkapital, ultimo .....	30.000.000	11.313.582	32.083.252	10.000.000	83.396.834

# Pengestrøm

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Årets resultat .....	17.136.546	2.377.074
Reguleringer		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	11.582.587	1.990.188
Avance ved afhændelse af anlægsaktiver .....	-271.406	471.055
Andel i tilknyttet virksomheds resultat efter skat .....	-8.979.455	-7.495.043
Andel i associeret virksomheds resultat efter skat .....	-58.879	-29.461
Skat af årets resultat .....	4.652.499	701.920
Ændring i andre hensatte forpligtelser .....	3.650.000	0
Andre reguleringer .....	0	131.521
Ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger .....	-53.000	-6.000
Ændring i tilgodehavender .....	-14.353.364	-1.209.726
Ændringer i leverandørgæld mv. ....	160.321	-2.811.020
<i>Pengestrøm fra primær drift før finansielle poster</i> .....	<i>13.465.849</i>	<i>-5.879.492</i>
<i>Pengestrøm fra ordinær drift</i> .....	<i>13.465.849</i>	<i>-5.879.492</i>
Betalt selskabsskat .....	-5.943.925	-966.361
<b>Pengestrømme vedrørende driftsaktivitet</b> .....	<b>7.521.924</b>	<b>-6.845.853</b>
Køb af materielle anlægsaktiver .....	-189.266	-560.490
Salg af materielle anlægsaktiver .....	11.075.000	0
Køb af finansielle anlægsaktiver .....	0	-1.000.000
Modtaget udbytte .....	0	8.766.239
<b>Pengestrømme vedrørende investeringsaktivitet</b> .....	<b>10.885.734</b>	<b>7.205.749</b>
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser .....	-3.112.636	-3.113.756
Betalt udbytte .....	-10.000.000	-30.000.000
<b>Pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet</b> .....	<b>-13.112.636</b>	<b>-33.113.756</b>
<b>Ændring i likvider</b> .....	<b>5.295.022</b>	<b>-32.753.860</b>
Likvide beholdninger (primo) .....	14.390.375	47.144.235
<b>Likvider primo</b> .....	<b>14.390.375</b>	<b>47.144.235</b>
<b>Likvider ultimo</b> .....	<b>19.685.397</b>	<b>14.390.375</b>
<i>Specifikation af likvider ultimo</i>		
Likvide beholdninger (ultimo) .....	19.685.397	14.390.375
<b>Likvider (ultimo)</b> .....	<b>19.685.397</b>	<b>14.390.375</b>



# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	4.977.240	4.460.102
Pensionsbidrag	241.201	221.793
Andre omkostninger til social sikring	24.726	23.600
	<u>5.243.167</u>	<u>4.705.495</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte	<u>7</u>	<u>6</u>

## 2. Andre finansielle indtægter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Tilknyttede virksomheder	276.802	0
Øvrige finansielle indtægter	97.477	69.000
	<u>374.279</u>	<u>69.000.</u>

## 3. Skat af årets resultat

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	8.162.814	260.920
Ændring af udskudt skat	-3.442.000	441.000
Regulering vedrørende tidligere år	-68.315	0
	<u>4.652.499</u>	<u>701.920</u>

**4. Materielle anlægsaktiver i alt**

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>	<b>Andre Anlæg mv. kr.</b>
Kostpris primo	114.926.369	2.930.753
Tilgang	116.957	72.310
Afgang	-19.313.991	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>95.729.335</b>	<b>3.003.063</b>
Af- og nedskrivning primo	-21.326.892	-1.822.150
Årets nedskrivning	-10.000.000	0
Årets afskrivning	-1.222.899	-359.688
Tilbageførsel ved afgang	8.510.396	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-24.039.395</b>	<b>-2.181.838</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>71.689.940</b>	<b>821.225</b>

## 5. Finansielle anlægsaktiver i alt

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder</b>	<b>Andre kapitalandele</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Kostpris primo	250.000	62.500	500.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>250.000</b>	<b>62.500</b>	<b>500.000</b>
Nettoopskrivninger primo	1.364.171	911.077	0
Andel i årets resultat jf. note	8.979.455	58.879	0
<b>Nettoopskrivninger ultimo</b>	<b>10.343.626</b>	<b>969.956</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.593.626</b>	<b>1.032.456</b>	<b>500.000</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

<b>Navn, retsform og hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
K/S Østre Havn, Aalborg	50%	35.935.217	29.949.410

Overskud der opnås i Kommanditaktieselskabet Østre Havn fordelt med 30% til Frederikshavn Maritime Erhvervspark A/S og 70% til de øvrige kommandister.

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

<b>Navn, retsform og hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
Østre Havn Aalborg ApS, Frederikshavn	50%	2.064.912	117.758

## 6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	27.234.384	3.112.635	24.121.749	11.671.672
	<b>27.234.384</b>	<b>3.112.635</b>	<b>24.121.749</b>	<b>11.671.672</b>

## 7. Oplysning om eventualaktiver

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 50 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 33 tkr., og udløber indenfor et år.

## 9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 27,2 mio. kr., er der givet pant i bygninger og tekniske anlæg hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 72,5 mio. kr.