

---

# *Frederikshavn Maritime Erhvervspark A/S*

Silovej 8, st, 9900 Frederikshavn

## Årsrapport for 2021

---

CVR-nr. 45 02 29 19

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling den  
5 /5 2022

Bent Østergaard  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 8

Balance 31. december 9

Egenkapitalopgørelse 11

Noter til årsregnskabet 12

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Frederikshavn Maritime Erhvervspark A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 5. maj 2022

## Direktion

Martin René Pedersen  
adm. direktør

## Bestyrelse

Bent Østergaard  
formand

Hans-Erik Vendrup

Erik Bierre

Kaj Christiansen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Frederikshavn Maritime Erhvervspark A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Frederikshavn Maritime Erhvervspark A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

## 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte drif-

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

ten; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet 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 regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Hellerup, den 5. maj 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Bo Schou-Jacobsen  
statsautoriseret revisor  
mne28703

Alexander Oliver Duschek  
statsautoriseret revisor  
mne47774

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Frederikshavn Maritime Erhvervspark A/S Silovej 8, st 9900 Frederikshavn  CVR-nr.: 45 02 29 19 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 28. juni 1927 Regnskabsår: 95. regnskabsår Hjemstedskommune: Frederikshavn
<b>Bestyrelse</b>	Bent Østergaard, formand Hans-Erik Vendrup Erik Bierre Kaj Christiansen
<b>Direktion</b>	Martin René Pedersen
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

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

Selskabet har følgende aktiviteter:

- Udlejning af 11.462 m2 kontorer i Kattegat Silo på Silovej i Frederikshavn
- Udvikling og salg af et grundareal - det tidligere Aalborg Værft - Stuhrs Brygge ved Østre Havn i Aalborg

## Ejendomsudlejning

I den markante 13 etagers kontorejendom, Kattegat Silo, på havnen i Frederikshavn er der udlejet 81% (81%) af ejendommens 11.462 m2 til 57 (56) forskellige virksomheder.

Udviklingsaktiviteten i Kattegat Silo har de seneste år udvist en pæn stigning i udlejningsgraden, men i 2021 har Covid-19 også haft sin indvirkning på selskabets aktiviteter i Frederikshavn.

## Ejendomsudvikling

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

Året har budt på følgende aktiviteter på den gamle værftsgrund:

- Beddingen 7 med 43 lejligheder på ca. 7.000 kvm, hvoraf der er solgt 40 lejligheder til individuelle købere i tidligere regnskabsår og hvor de resterende 3 lejligheder er udlejet.
- Havnehus 2 er en udlejningsejendom på 5.675 kvm indeholdende 86 lejligheder og solgt til privat investor som selv står for udlejningen. Projektet blev påbegyndt i foråret 2020 og er afleveret til investor i december 2021.
- P-hus ud mod Nyhavnsgade med 183 P-pladser som er solgt på forhånd til investorer i øvrige projekter på Østre Havn. Projektet blev påbegyndt ultimo 2020 og er afleveret i december 2021.
- Begge færdiggjorte projekter i 2021 blev afleveret til tiden og med et bedre end forventet positivt resultat.
- Endvidere er der ultimo 2021 solgt et mindre areal til en tidligere investor til brug for parkeringspladser.

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 afholder selskaber på toppen af Frederikshavn.



# Ledelsesberetning

Selskabsrestaurant Himmelhav varetager desuden kantinefunktionen for Siloens lejere og forplejning til møde- og konferencegæster i Kattegat Silo.

Selskabet driver herudover fitness- og motionscenter i Kattegat Silo under navnet Fit Club.

Der er ultimo 2021 ansat 7 medarbejdere, alle med hovedarbejdssted i Frederikshavn.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et efter omstændighederne acceptabelt resultat på 1,2 mio. kr. efter skat.

Der forventes i 2022 en stabil udlejningsaktivitet mens byggeaktiviteten på Stuhrs Brygge forventes på et lavere niveau.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til regnskabets note 1.

## Regulering af egenkapital 1. januar 2020

Der er sket regulering af egenkapitalen med effekt fra 1. januar 2020, der henvises til regnskabets note 13.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>7.897.788</b>	<b>16.401.200</b>
Andre eksterne omkostninger		-5.138.950	-6.577.269
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>2.758.838</b>	<b>9.823.931</b>
Personaleomkostninger	2	-4.858.015	-4.504.006
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-1.552.763	-9.470.522
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-3.651.940</b>	<b>-4.150.597</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	7	5.623.423	1.111.903
Finansielle indtægter		9.204	8.500
Finansielle omkostninger	4	-316.532	-305.312
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.664.155</b>	<b>-3.335.506</b>
Skat af årets resultat	5	-479.253	725.583
<b>Årets resultat</b>		<b>1.184.902</b>	<b>-2.609.923</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-1.861.295	-3.388.097
Overført resultat	3.046.197	778.174
	<b>1.184.902</b>	<b>-2.609.923</b>

# Balance 31. december

## Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Bygninger		62.811.522	63.933.210
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		4.214.942	2.445.015
Materielle anlægsaktiver under udførelse		95.069	577.500
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b>67.121.533</b>	<b>66.955.725</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	10.734.585	12.611.162
Andre værdipapirer og kapitalandele	8	500.000	500.000
Andre tilgodehavender	8	400.000	425.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>11.634.585</b>	<b>13.536.162</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>78.756.118</b>	<b>80.491.887</b>
<b>Varebeholdninger</b>		<b>152.000</b>	<b>152.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		417.884	154.726
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.755.151	895.158
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	4.500.000
Andre tilgodehavender		178.050	415.326
Udskudt skatteaktiv		3.367.943	3.851.038
<b>Tilgodehavender</b>		<b>9.719.028</b>	<b>9.816.248</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>8.020.315</b>	<b>9.623.297</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>17.891.343</b>	<b>19.591.545</b>
<b>Aktiver</b>		<b>96.647.461</b>	<b>100.083.432</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		30.000.000	30.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		10.437.367	12.298.662
Overført resultat		29.251.778	26.205.581
<b>Egenkapital</b>		<b>69.689.145</b>	<b>68.504.243</b>
Andre hensættelser	9	9.373.206	9.812.732
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>9.373.206</b>	<b>9.812.732</b>
Gæld til realkreditinstitutter		11.607.626	14.729.698
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	10	<b>11.607.626</b>	<b>14.729.698</b>
Gæld til realkreditinstitutter	10	3.123.423	3.122.014
Leverandører af varer og tjenesteydelser		228.246	584.939
Selskabsskat		0	599.940
Anden gæld		2.625.815	2.729.866
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.977.484</b>	<b>7.036.759</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>17.585.110</b>	<b>21.766.457</b>
<b>Passiver</b>		<b>96.647.461</b>	<b>100.083.432</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Nærtstående parter	12		
Anvendt regnskabspraksis	13		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar 2021	30.000.000	12.298.662	32.328.715	74.627.377
Regulering af egenkapitalen	0	0	-6.123.134	-6.123.134
Korrigeret egenkapital 1. januar 2021	30.000.000	12.298.662	26.205.581	68.504.243
Årets resultat	0	-1.861.295	3.046.197	1.184.902
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>30.000.000</b>	<b>10.437.367</b>	<b>29.251.778</b>	<b>69.689.145</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Som led i udarbejdelsen af regnskabet foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger samt forudsætninger om grundlag for indregning og måling af selskabets aktiver, forpligtelser, indtægter og omkostninger. De foretagne skøn, vurderinger og forudsætninger er baseret på opnåede erfaringer og andre faktorer, som ledelsen anser for forsigtige efter omstændighederne, men som i sagens natur er underlagt usikkerhed og volatilitet. Forudsætningerne kan være ufuldstændige eller unøjagtige, og uforudsete begivenheder eller omstændigheder kan opstå, hvorfor de faktiske resultater kan afvige fra de skøn og vurderinger, der er foretaget.

Ledelsen anser de regnskabsmæssige skøn og vurderinger af bygninger og hensatte forpligtelser som værende væsentlige ved udarbejdelsen af årsrapporten. Der henvises til note 6 og 9 for yderligere information.

	2021 DKK	2020 DKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	4.525.925	4.197.568
Pensioner	296.321	289.676
Andre omkostninger til social sikring	35.769	16.762
	<b>4.858.015</b>	<b>4.504.006</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>7</b>	<b>7</b>

	2021 DKK	2020 DKK
<b>3 Særlige poster</b>		
Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til selskabets indtjeningsskabende driftsaktiviteter. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskaraktter, som efter ledelsens vurdering ikke er den del af den primære drift.		
Nedskrivning af bygninger	0	-8.000.000
	<b>0</b>	<b>-8.000.000</b>

## 4 Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	198.780	189.300
Forskydning i nutidsværdi af retableringsforpligtelse	117.752	116.012
	<b>316.532</b>	<b>305.312</b>

## Noter til årsregnskabet

### 5 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	-60.236	599.940
Årets udskudte skat	483.096	-1.325.523
Regulering af skat vedrørende tidligere år	56.393	0
	<u>479.253</u>	<u>-725.583</u>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Materielle anlægsaktiver

	Bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar 2021	99.320.536	5.304.737	577.500
Regulering primo	7.734.160	0	0
Tilgang i årets løb	0	0	1.718.571
Overførsler i årets løb	0	2.201.002	-2.201.002
Kostpris 31. december 2021	<u>107.054.696</u>	<u>7.505.739</u>	<u>95.069</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar 2021	35.387.326	2.859.722	0
Regulering primo	7.734.160	0	0
Årets afskrivninger	1.121.688	431.075	0
Ned- og afskrivninger 31. december 2021	<u>44.243.174</u>	<u>3.290.797</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u>62.811.522</u></b>	<b><u>4.214.942</u></b>	<b><u>95.069</u></b>

Bygninger omfatter Kattegatsiloen i Frederikshavn på lejet grund, som udlejes til primært kontor. Lejemålet af grunden er uopsigeligt fra udlejers side frem til 2067. Ledelsen foretog i 2020 en nedskrivning til en skønnet kapitalværdi, dvs. på en afkastbaseret cashflow model over forventede fremtidige nettopengestrømme.

Der er ikke identificeret indikationer på værdiforringelse for 2021.

Kapitalværdiberegningen foretages således med grundlag af en vurdering af fremtidige estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Væsentlige faktorer i kapitalværdiberegningen er det forventede afkast og den anvendte diskonteringsats.

En forøgelse på +1%-point af den anvendte diskonteringsats vil alt andet lige reducere den indregnede værdi af bygninger i balancen med DKK 10 mio. før skat.

En reduktion af de forventede fremtidige nettopengestrømme med 10% vil alt andet lige reducere den indregnede værdi af bygninger i balancen med DKK 6,3 mio. før skat.



## Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
<b>7 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2021	312.500	312.500
Kostpris 31. december 2021	312.500	312.500
Værdireguleringer 1. januar 2021	12.298.662	15.686.759
Modtagne udbytter	-7.500.000	-4.500.000
Andele af årets resultat	5.623.423	1.111.903
Værdireguleringer 31. december 2021	10.422.085	12.298.662
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>10.734.585</b>	<b>12.611.162</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Østre Havn Aalborg ApS	Frederikshavn	50%	2.251.990	37.822
Kommanditaktieselskabet Østre Havn	Aalborg	50%	28.639.274	17.407.303

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

## 8 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- piper og kapital- andele DKK	Andre tilgodeha- vender DKK
Kostpris 1. januar 2021	500.000	425.000
Afgang i årets løb	0	-25.000
Kostpris 31. december 2021	500.000	400.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>500.000</b>	<b>400.000</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	DKK	DKK
<b>9 Andre hensættelser</b>		
Hensættelse til retablering af Kattegatsiloen	7.967.925	7.850.172
Andre hensættelser	<u>1.405.281</u>	<u>1.962.560</u>
	<b><u>9.373.206</u></b>	<b><u>9.812.732</u></b>

Andre hensættelser består af en hensættelse til leje­garanti i forbindelse med salget af bygning 39, Speditørvej 1, til GF Inveco A/S tilbage i 2015. Leje­garantien er gældende frem til 2023.

## 10 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Gæld til realkreditinstitutter

Mellem 1 og 5 år	<u>11.607.626</u>	<u>14.729.698</u>
Langfristet del	11.607.626	14.729.698
Inden for 1 år	<u>3.123.423</u>	<u>3.122.014</u>
	<b><u>14.731.049</u></b>	<b><u>17.851.712</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 14,7 mio. kr., er der givet pant i bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 62,8 mio. kr.

### Eventualaktiver

Selskabet har et eventualaktiv i form af byggeretsafgifter m.v. på bl.a. tidligere solgte grunde, som realiseres i takt med at grundene bliver bebygget og udgør i niveauet 20 mio. kr.

### Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået lejemål af arealer med Frederikshavn Havn, der er uopsigelig fra Havnens side frem til år 2067.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige danske selskaber i koncernen. Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Lauritzen Fonden Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 12 Nærtstående parter

### Koncernregnskab

Den mindste koncern, hvori selskabet indgår i koncernregnskabet er:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>
Lauritzen Fonden	Tranegårdsvej 20 Hellerup, 2900

Koncernregnskabet for Lauritzen Fonden kan rekvireres på ovenstående adresse.

# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Frederikshavn Maritime Erhvervspark A/S for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021 er aflagt i DKK.

### Regulering af egenkapital 1. januar 2020

Der er ikke tidligere foretaget indregning af retableringsforpligtelse vedrørende bygning på lejet grund: Kattegatsiloen i Frederikshavn.

Retableringsforpligtelsen er initielt tillagt kostprisen på bygningen med DKK 7,7 mio. og afsat som en hensat forpligtelse med et tilsvarende beløb. Det er samtidig vurderet, at tilgangen skulle nedskrives, hvorfor der er foretaget regulering af egenkapitalen primo 1. januar 2020 med DKK -6,1 mio. efter skat og indregning af udskudt skatteaktiv med DKK 1,8 mio.

Sammenligningstal er tilpasset.

### Ændring i præsentation

Selskabet har ændret sin klassificering af visse balance- og udgiftsposter. Sammenligningstal er justeret i overensstemmelse hermed.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Lejeindtægter indregnes 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 indeholder reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationel leasing mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder lønninger, pensioner samt øvrige lønrelaterede omkostninger

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver.

### Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, amortisering af realkreditlån samt reguleringer til kapitalværdien af hensatte forpligtelser.

### Skat af årets resultat

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

## Noter til årsregnskabet

### 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabet er sambeskattet med de øvrige danske selskaber i koncernen. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensynstagen 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 afskrivningsperiode eller restværdi indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssig 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:

Produktionsbygninger	45-50 år
Bygninger på lejet grund (Kattegat Silo)	55 år
Produktionsanlæg	45 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-15 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.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandele måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige værdi, opgjort efter selskabets regnskabspraksis med tillæg af eventuel goodwill og fradrag for henholdsvis tillæg af interne avancer og tab.

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

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de associerede virksomheder.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### Værdipapirer og kapitalandele

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

### Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter andre tilgodehavender.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealisationseværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

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

# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over 1 år fra balancedagen tilbagediskonteres med den gennemsnitlige obligationsrente.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

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

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.



# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.