

FH Ejendom A/S

Oliepieren 7, 9900 Frederikshavn
CVR-nr. 31 16 31 37

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 27. juni 2025

Thomas Gynther Eriksen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Erklæringer

Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-7

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	8
-------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13-14
Anvendt regnskabspraksis	15-16

Selskabsoplysninger

Selskabet	FH Ejendom A/S Oliepieren 7 9900 Frederikshavn CVR-nr.: 31 16 31 37 Stiftet: 21. december 2007 Kommune: Frederikshavn Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Karsten Thomsen John Henriksen, formand Peter Emanuel Nielsen Ole Rørbæk Jensen Peter Sørensen
Direktion	Thomas Gynther Eriksen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Nordea

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for FH Ejendom A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 27. juni 2025

Direktion:

Thomas Gynther Eriksen

Bestyrelse:

Karsten Thomsen

John Henriksen
Formand

Peter Emanuel Nielsen

Ole Rørbæk Jensen

Peter Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i FH Ejendom A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for FH Ejendom A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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 årsregnskabet

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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, den 27. juni 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Henrik Brorsbøl Jakobsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33233

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at erhverve og udlejde havnearealer og fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et positivt resultat før skat på 3.795 t.kr. Egenkapitalen udgør pr. 31.12.2024: 57.216 t.kr.

Selskabet er fusioneret pr. 1. januar 2024 med datterselskabet FH Silo 5-9 ApS og med FH Ejendom A/S, som det fortsættende selskab. Sammenligningstallene er tilpasset i henhold til koncernmetoden.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		7.043.753	6.686.358
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-702.002	-703.987
Driftsresultat		6.341.751	5.982.371
Andre finansielle indtægter	2	26.051	94.637
Øvrige finansielle omkostninger	3	-2.572.508	-4.903.048
Resultat før skat		3.795.294	1.173.960
Skat af årets resultat	4	1.024.107	-160.152
Årets resultat		4.819.401	1.013.808
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.819.401	1.013.808
I alt		4.819.401	1.013.808

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		122.761.004	123.453.270
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	9.736
Materielle anlægsaktiver	5	122.761.004	123.463.006
Anlægsaktiver		122.761.004	123.463.006
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.106	171.014
Udsudte skatteaktiver		1.513.653	489.546
Andre tilgodehavender		825.289	96.146
Tilgodehavende selskabsskat		100.000	14.925
Periodeafgrænsningsposter		0	2.361
Tilgodehavender		2.442.048	773.992
 Likvide beholdninger		 0	 67.525.661
 Omsætningsaktiver		 2.442.048	 68.299.653
Aktiver		125.203.052	191.762.659

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiekapital		25.266.189	25.266.189
Overført resultat		31.949.460	27.130.059
Egenkapital		57.215.649	52.396.248
Gæld til realkreditinstitutter		47.711.498	49.711.493
Deposita		500.000	500.000
Langfristede gældsforpligtelser	6	48.211.498	50.211.493
Gæld til realkreditinstitutter		2.016.922	3.811.137
Gæld til pengeinstitutter		6.675.562	65.391.264
Leverandører af varer og tjenesteydelser		87.939	1.282.835
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.995.482	16.103.499
Selskabsskat		0	2.086.405
Anden gæld		0	479.778
Kortfristede gældsforpligtelser		19.775.905	89.154.918
Gældsforpligtelser		67.987.403	139.366.411
Passiver		125.203.052	191.762.659

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	25.266.189	27.130.059	52.396.248
Forslag til resultatdisponering		4.819.401	4.819.401
Egenkapital 31. december 2024	25.266.189	31.949.460	57.215.649

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0
2 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	34.733
Finansielle indtægter i øvrigt	26.051	59.904
	26.051	94.637
3 Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger i øvrigt	2.572.508	4.903.048
	2.572.508	4.903.048
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	173.924
Regulering af udskudt skat	-1.024.107	-13.772
	-1.024.107	160.152
5 Materielle anlægsaktiver		
kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2024	129.320.805	1.561.038
Kostpris 31. december 2024	129.320.805	1.561.038
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	5.867.535	1.551.302
Årets afskrivninger	692.266	9.736
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	6.559.801	1.561.038
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	122.761.004	0

Noter

6 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	49.728.420	2.016.922	26.485.706	49.711.493
Deposita	500.000	0	0	500.000
	50.228.420	2.016.922	26.485.706	50.211.493

7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter har virksomheden stillet givet pant i grunde og bygninger på nominelt 44.567 tkr., hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør: 122.761 t.kr.

Virksomheden har udstedt ejerpantebrev på i alt 45,5 mio. kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebreve på i alt 45,5 mio. kr. er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for FH Ejendom A/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Sammenligningstal

Selskabet er fusioneret pr. 1. januar 2024 med datterselskabet FH Silo 5-9 ApS og med FH Ejendom A/S, som det fortsættende selskab. Sammenligningstallene er tilpasset i henhold til koncernmetoden.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt til-læg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-25 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0 %

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.