

# FONDEN KATTEGAT SILO

Årsrapport  
1. juli 2011 - 30. juni 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**13/08/2012**

---

**Kaj Christiansen**  
Dirigent

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

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

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	FONDEN KATTEGAT SILO Silovej 8 9900 Frederikshavn e-mailadresse: kc@fme.dk CVR-nr: 27594689 Regnskabsår: 01/07/2011 - 30/06/2012
<b>Bankforbindelse</b>	Spar Nord Bank A/S Danmarksgade 48 9900 Frederikshavn
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Rimmens Allé 89, Postboks 712 9900 Frederikshavn P-enhed: 1002977216

# Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2011 – 30. juni 2012 for Fonden Kattegat Silo.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 – 30. juni 2012.

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

Frederikshavn, den 13/08/2012

## Direktion

Kaj Christiansen  
Adm. direktør

## Bestyrelse

Hans-Erik Vendrup

Birgit Stenbak Hansen

Egon Svendsen

Lars Mejlvang Møller

Bent Østergaard  
Formand

Henrik Uhrenholdt Andersen

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Påtegning på årsregnskabet

Til fondsbestyrelsen i Fonden Kattegat Silo

Vi har revideret årsregnskabet for Fonden Kattegat Silo for regnskabsåret 1. juli 2011 – 30. juni 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## 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.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for fondens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af fondens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 – 30. juni 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Frederikshavn, 13/08/2012

Tommy Andersen  
Statsautoriseret revisor  
BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Fondens formål er at understøtte teknologisk udvikling og innovation, samt at skabe et iværksætter- og vækstmiljø, som kan sætte yderligere fart i erhvervsudviklingen og den erhvervsmæssige omstillingsproces som Frederikshavn står midt i.

Formålet søges opnået ved, gennem erhvervelse af samt ombygning og udlejning af den tidligere silobygning på havnen i Frederikshavn, at sikre en generel udvikling af erhvervslivet i Frederikshavn Kommune med et særligt fokus på nye og små virksomheder.

Fonden kan i øvrigt udøve andre aktiviteter, som har til formål at understøtte erhvervsudviklingen i Frederikshavn.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Udlejning og administration af Kattegat Siloen varetages af Frederikshavn Maritime Erhvervspark A/S. Der er ultimo regnskabsåret indgået lejekontrakter med 28 lejere (mod 19 på samme tid sidste år), som har lejet 50 % (34 % sidste år) af ejendommens disponible arealer, som i alt udgør 12.500 m<sup>2</sup>.

Fonden har realiseret et underskud på 1.290 tkr. før værdireguleringer og skat i regnskabsåret, hvilket anses som utilfredsstillende.

Regnskabsåret er fortsat påvirket af et svært marked for kontorudlejning i Frederikshavn, men der har dog været en positiv netto tilflytning af lejere i årets løb. Dette har dog ikke været tilstrækkeligt til at opnå en rentabel drift af udlejningsaktiviteten, ligesom der ikke indenfor den nærmeste fremtid forventes en væsentlig bedring af ejendomsmarkedet i lokalområdet.

Fondens ledelse har som følge heraf besluttet at tage imod et tilbud fra Fondens administrator om at købe Kattegat Silo og ejendommen er derfor solgt til Frederikshavn Maritime Erhvervspark A/S for 95 mio. kr. pr. 30. juni 2012.

Efter salget har Fonden realiseret en egenkapital på 5,0 mio. kr.

Fremtiden

Som konsekvens af salget af Fondens største aktiv, ejendommen Kattegat Silo, vil Fondens ledelse snarest træffe beslutning om Fondens fremtidige aktiviteter til opfyldelse af Fondens formål.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2011/12.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fonden Kattegat Silo for 2011/12 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning eller måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af investeringsejendomme og gældsforpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning eller måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## Resultatopgørelse

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og –omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, 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 m.v. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## **Balance**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi.

Dagsværdien skønnes ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model. Den anvendte model er en 10-årig Discounted Cash Flow-model (DCF-model), som tager udgangspunkt i de budgetterede årlige pengestrømme for de følgende 10 regnskabsår. De budgetterede pengestrømme samt terminalværdien tilbagediskonteres med en afkastprocent, der afspejler afkastkravet. Afkastkravet fastsættes på baggrund af den generelle prissætning på markedet for tilsvarende typer af ejendomme.

Værdiansættelsen er i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven samt regnskabsvejledningen vedrørende investeringsejendomme.

Den officielle ejendomsværdi med senere tilgang anvendes alene, såfremt denne værdi svarer til ejendommenes handelsværdi fastlagt på en af ovenstående måder.

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.

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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, indregnes med 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**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 finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte i egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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

# Resultatopgørelse 1. jul 2011 - 30. jun 2012

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Nettoomsætning .....		2.757.248	3.273.136
Eksterne omkostninger .....		-1.878.812	-2.122.826
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>878.436</b>	<b>1.150.310</b>
Personaleomkostninger .....		0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		0	0
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>878.436</b>	<b>1.150.310</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		-1.418.582	-2.926.529
Øvrige finansielle omkostninger .....		-2.167.744	-1.961.678
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-2.707.890</b>	<b>-3.737.897</b>
<b>Ekstraordinært resultat før skat .....</b>		<b>-2.707.890</b>	<b>-3.737.897</b>
Skat af årets resultat .....	1	634.302	934.190
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-2.073.588</b>	<b>-2.803.707</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-2.073.588	-2.803.707
<b>I alt .....</b>		<b>-2.073.588</b>	<b>-2.803.707</b>

# Balance 30. juni 2012

## Aktiver

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Grunde og bygninger .....		0	95.371.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>95.371.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>95.371.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		88.853	51.178
Andre tilgodehavender .....		6.982.259	211.252
Periodeafgrænsningsposter .....		0	149.000
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>7.071.112</b>	<b>411.430</b>
Likvide beholdninger .....		187.619	208.046
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>7.258.731</b>	<b>619.476</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>7.258.731</b>	<b>95.990.476</b>

# Balance 30. juni 2012

## Passiver

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital) .....		300.000	300.000
Overført resultat .....		4.726.719	6.800.307
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>5.026.719</b>	<b>7.100.307</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		0	2.271.052
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>2.271.052</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		0	48.243.420
Anden gæld .....		0	905.717
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>49.149.137</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		0	3.752.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		55.222	211.496
Skyldig selskabsskat .....		1.636.750	0
Anden gæld .....		540.040	33.461.781
Del af periodeafgrænsningsposter .....		0	44.703
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.232.012</b>	<b>37.469.980</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.232.012</b>	<b>86.619.117</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>7.258.731</b>	<b>95.990.476</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2011/12 kr.	2010/11 t.kr.
Aktuel skat	-1.636.750	0
Ændring af udskudt skat	2.271.052	934
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>634.302</u>	<u>934</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	95.371.000	0	0
Tilgang	642.882	0	0
Afgang	-96.013.882	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Opskrivninger primo	0	0	0
Årets opskrivning	0	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	0	0	0
Årets afskrivning	0	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 3. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	300.000	0	6.800.307	0	7.100.307
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	-2.073.588	0	-2.073.588
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>300.000</b>	<b>0</b>	<b>4.726.719</b>	<b>0</b>	<b>5.026.719</b>

**Denne side er ikke en del af årsrapporten, men indeholder information om indsendelsesmetoden**

Denne årsrapport er afleveret ved hjælp af Digital Signatur.

Årsrapporten, som er modtaget digitalt, indeholder således ikke underskrift fra dirigent eller revisor.

I henhold til indsendelsesbekendtgørelsen § 5, stk. 4 indestår indsenderen over for styrelsen for, at årsrapporten er underskrevet som minimum af dirigenten for generalforsamling eller det tilsvarende godkendelsesorgan og af revisor, hvis årsrapporten er forsynet med en af revisor underskrevet erklæring.

Årsrapporten er modtaget den 22. jan 2013.