



Tlf.: 96 20 76 00
frederikshavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Rimmens Alle 89
DK-9900 Frederikshavn
CVR-nr. 20 22 26 70

SKAWBO EJENDOM APS
HAVNEPLADSEN 16, 9900 FREDERIKSHAVN
ÅRSRAPPORT
1. OKTOBER 2016 - 30. SEPTEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 4. januar 2018

Jan Hjort Nielsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Skawbo Ejendom ApS Havnepladsen 16 9900 Frederikshavn
	CVR-nr.: 10 33 09 98 Stiftet: 1. juli 1986 Hjemsted: Frederikshavn Regnskabsår: 1. oktober 2016 - 30. september 2017
Bestyrelse	Niels Ørskov Christensen, Formand Christina Ørskov Jess Abildskou
Direktion	Christina Ørskov
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89 9900 Frederikshavn
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S Danmarksgade 48 9900 Frederikshavn
Advokat	HjulmandKaptain Advokatpartnerselskab Havnepladsen 7 9900 Frederikshavn

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Skawbo Ejendom ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 14. december 2017

Direktion:

Christina Ørskov

Bestyrelse:

Niels Ørskov Christensen
Formand

Christina Ørskov

Jess Abildskou

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Skawbo Ejendom ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Skawbo Ejendom ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 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". 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. 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilside-sættelse 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med 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.

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.

Frederikshavn, den 14. december 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kristian Thostrup
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at foretage investering i kapitalandele i andre selskaber og anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
BRUTTOTAB		-39.686	-38.406
Personaleomkostninger.....	1	-150.000	-150.000
DRIFTSRESULTAT		-189.686	-188.406
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....	2	13.266.678	11.207.000
Andre finansielle indtægter.....	3	12.061.459	7.698.502
Andre finansielle omkostninger.....	4	-3.634.198	-7.293.280
RESULTAT FØR SKAT		21.504.253	11.423.816
Skat af årets resultat.....	5	-1.812.272	-47.718
ÅRETS RESULTAT		19.691.981	11.376.098
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		20.541.874	10.825.966
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		6.595.369	-10.540.853
Overført resultat.....		-7.445.262	11.090.985
I ALT		19.691.981	11.376.098

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		59.752.308	52.781.668
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		1.557.614	949.991
Andre tilgodehavender.....		5.000.000	0
Finansielle anlægsaktiver.....	6	66.309.922	53.731.659
ANLÆGSAKTIVER.....		66.309.922	53.731.659
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		72.492.441	68.162.466
Andre tilgodehavender.....		459.024	26.793
Tilgodehavende selskabsskat.....		524.935	524.936
Tilgodehavender.....		73.476.400	68.714.195
Værdipapirer.....		76.990.070	62.213.661
Værdipapirer.....		76.990.070	62.213.661
Likvider.....		112.700	232.119
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		150.579.170	131.159.975
AKTIVER.....		216.889.092	184.891.634
PASSIVER			
Anpartskapital.....		937.000	937.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		33.242.573	26.499.311
Overført overskud.....		65.820.427	73.265.689
Forslag til udbytte.....		20.541.874	10.825.966
EGENKAPITAL.....	7	120.541.874	111.527.966
Selskabsskat.....		1.241.264	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	1.241.264	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		94.925.954	71.689.999
Selskabsskat.....		0	1.493.669
Anden gæld.....		180.000	180.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		95.105.954	73.363.668
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		96.347.218	73.363.668
PASSIVER.....		216.889.092	184.891.634
Eventualposter mv.	9		
Koncernregnskab	10		

NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015/16: 1)			
Løn og gager.....	150.000	150.000	
	150.000	150.000	
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder			2
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....	13.244.055	10.907.618	
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder.....	22.623	299.382	
	13.266.678	11.207.000	
Andre finansielle indtægter			3
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	2.934.000	2.595.000	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	9.127.459	5.103.502	
	12.061.459	7.698.502	
Andre finansielle omkostninger			4
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	3.618.000	2.636.000	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	16.198	4.657.280	
	3.634.198	7.293.280	
Skat af årets resultat			5
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.812.272	47.718	
	1.812.272	47.718	

NOTER

						Note
Finansielle anlægsaktiver						
		Kapitalandele i datter-virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder		Andre tilgodehavender	6
Kostpris 1. oktober 2016.....	24.047.125		3.185.224		0	
Tilgang.....	0		835.000		5.000.000	
Kostpris 30. september 2017.....	24.047.125		4.020.224		5.000.000	
Opskrivninger 1. oktober 2016.....	28.734.543		-860.233			
Udloddet resultat	-6.421.308		-250.000			
Årets resultat	13.244.055		22.623			
Egenkapitalbevægelser.....	147.893		0			
Opskrivninger 30. september 2017.....	35.705.183		-1.087.610			
Af- og nedskrivninger på goodwill 1. oktober 2016.....		0	1.375.000			
Af- og nedskrivninger på goodwill 30. september 2017.....		0	1.375.000			
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017.	59.752.308		1.557.614		5.000.000	
Egenkapital						
	Anpartskapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	7
Egenkapital 1. oktober 2016....	937.000	26.499.311	73.265.689	10.825.966	111.527.966	
Betalt udbytte.....				-10.825.966	-10.825.966	
Andre reguleringer.....		147.893			147.893	
Forslag til årets resultatdisponering.....		6.595.369	-7.445.262	20.541.874	19.691.981	
Egenkapital 30. september 2017.....	937.000	33.242.573	65.820.427	20.541.874	20.541.874	
Langfristede gældsforpligtelser						
	1/10 2016 gæld i alt	30/9 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år		8
Selskabsskat.....	0	1.241.264	0	0		
	0	1.241.264	0	0		

NOTER**Note****Eventualposter mv.****9**

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for A/S Ø.C.S. VI's engagement med realkreditinstitut. Mellemværendet pr. 30. september 2017 udgør 3.719 tkr.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for A/S Ø.C.S. VI's engagement med pengeinstitut. Mellemværendet pr. 30. september 2017 udgør 168 tkr.

Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist for A/S Ø.C.S. VI's forpligtelser overfor Frederikshavn Havn. A/S Ø.C.S. VI har indgået lejekontrakter med Frederikshavn Havn. Den samlede forpligtelse udgør ca. 1.200 tkr. Selskabet er ved lejemålets ophør forpligtet til at rydde arealet samt fjerne en eventuel forurening. Lejemålet er fra udlejers side uopsigeligt indtil 1. juli 2064.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution på 11.250 tkr. for Dokøen A/S' engagement med pengeinstitut. Mellemværendet pr. 30. september 2017 udgør 40 tkr.

Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist for Dokøen A/S' forpligtelser overfor Frederikshavn Havn for et samlet beløb på maksimalt 20 mio. kr.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for OY Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for OY Holding ApS, Havnepladsen 16, 9900 Frederikshavn, CVR-nr. 33 15 42 24.

10

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Skawbo Ejendom ApS for 2016/17 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.

Koncernregnskab

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 112 for delkoncerner. Selskabet indgår i koncernregnskabet for OY Holding ApS, Havnepladsen 16, 9900 Frederikshavn, CVR-nr. 33 15 42 24.

RESULTATOPGØRELSEN

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I ejerselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

BALANCEN

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

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

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.