



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Rimmens Alle 89, Box 712
DK-9900 Frederikshavn
CVR-nr. 20 22 26 70

SKAWBO EJENDOM APS
HAVNEPLADSEN 16, 9900 FREDERIKSHAVN
ÅRSRAPPORT
2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 9. januar 2017

Christina Ørskov

CVR-NR. 10 33 09 98

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Skawbo Ejendom ApS Havnepladsen 16 9900 Frederikshavn CVR-nr.: 10 33 09 98 Stiftet: 1. juli 1986 Hjemsted: Frederikshavn Regnskabsår: 1. oktober 2015 - 30. september 2016
Bestyrelse	Niels Ørskov Christensen, formand Christina Ørskov Jess Abildskou
Direktion	Christina Ørskov
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89, Box 712 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 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 13. december 2016

Direktion

Christina Ørskov

Bestyrelse

Niels Ørskov Christensen
Formand

Christina Ørskov

Jess Abildskou

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Skawbo Ejendom ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Skawbo Ejendom ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 virksomhedens 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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, den 13. december 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Have Jensen
Statsautoriseret revisor

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 hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Skawbo Ejendom ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder::

- Indregning af foreslået udbytte som en del af egenkapitalandelen. Udbytte var tidligere indregnet som en gældsforpligtelse.

Selskabet skal fremover indregne foreslået udbytte som en del af egenkapitalen i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringen er tilpasset for sidste år. Praksisændringen er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalnoten.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne påvirker alene egenkapitalen, der pr. 1. oktober 2015 er forøget med 31.339 tkr., vedrørende foreslået udbytte primo, og en forøgelse af årets egenkapital med 10.826 tkr., der vedrører foreslået udbytte for året.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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

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, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheder og associerede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger og 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Finansielle anlægsaktiver

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

Kapitalandele i dattervirksomheder 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 opgjort efter overtagelsesmetoden.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden. Merværdier i form af koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5 år.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien. Ved køb af dattervirksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under koncernregnskabet.

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 og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatte.

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 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2015/16 kr.	2014/15 tkr.
BRUTTOTAB.....		-38.406	-51
Personaleomkostninger.....	1	-150.000	-442
DRIFTSRESULTAT		-188.406	-493
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....		11.207.000	24.689
Andre finansielle indtægter	2	7.698.502	10.440
Andre finansielle omkostninger.....	3	-7.293.280	-1.548
RESULTAT FØR SKAT.....		11.423.816	33.088
Skat af årets resultat.....	4	-47.718	-1.974
ÅRETS RESULTAT		11.376.098	31.114
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		10.825.966	31.339
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		-10.540.853	2.741
Overført resultat.....		11.090.985	-2.966
I ALT.....		11.376.098	31.114

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		52.781.669	63.270
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		949.991	851
Finansielle anlægsaktiver.....	5	53.731.660	64.121
ANLÆGSAKTIVER.....		53.731.660	64.121
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		68.162.466	53.615
Andre tilgodehavender.....		26.793	28
Tilgodehavende selskabsskat.....	6	524.936	0
Tilgodehavender.....		68.714.195	53.643
Værdipapirer.....		62.213.660	64.756
Værdipapirer.....		62.213.660	64.756
Likvider.....		232.120	6.594
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		131.159.975	124.993
AKTIVER.....		184.891.635	189.114
PASSIVER			
Anpartskapital.....		937.000	937
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		26.499.311	15.340
Overført overskud.....		73.265.689	83.723
Forslag til udbytte.....		10.825.966	31.339
EGENKAPITAL.....	7	111.527.966	131.339
Selskabsskat.....		0	1.494
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	0	1.494
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		71.690.000	54.245
Selskabsskat.....		1.493.669	1.844
Anden gæld.....		180.000	192
Kortfristede gældsforpligtelser.....		73.363.669	56.281
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		73.363.669	57.775
PASSIVER.....		184.891.635	189.114
Eventualposter mv.	9		
Ejerforhold	10		

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 tkr.	Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager.....	150.000	415	
Pensioner.....	0	5	
Andre personaleomkostninger.....	0	22	
	150.000	442	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	2.595.000	2.121	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	5.103.502	8.319	
	7.698.502	10.440	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	2.636.000	1.541	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	4.657.280	7	
	7.293.280	1.548	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	47.718	1.974	
	47.718	1.974	
Finansielle anlægsaktiver			5
	Kapitalandele i datter- virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	
Kostpris 1. oktober 2015.....	24.047.125	3.185.224	
Kostpris 30. september 2016.....	24.047.125	3.185.224	
Opskrivninger 1. oktober 2015.....	17.675.058	165.957	
Praksisændring indregning af udbytte.....	21.547.853	0	
Udloddet resultat.....	-21.547.853	-200.000	
Årets opskrivninger.....	10.907.618	146.997	
Egenkapitalbevægelser.....	151.868	0	
Opskrivninger 30. september 2016.....	28.734.544	112.954	
Ned- og afskrivninger 1. oktober 2015.....	0	2.500.572	
Korrektion til tidligere års nedskrivninger.....	0	-152.385	
Ned- og afskrivninger 30. september 2016.....	0	2.348.187	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016.....	52.781.669	949.991	

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme- og ejerandel
A/S Ø.C.S. VI, Frederikshavn.....	7.605.205	2.086.361	100 %
OY Ejendom ApS, Frederikshavn.....	13.241.840	695.198	100 %
Orskov Yard A/S, Frederikshavn.....	21.421.308	6.421.308	100 %
Orskov Offshore A/S, Frederikshavn.....	867.710	169.725	100 %
Dokøen A/S, Frederikshavn.....	9.645.606	1.535.026	75 %

Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme- og ejerandel
ShipCon ApS, Frederikshavn.....	298.178	146.997	33 %
Cralog A/S, Hjørring.....	651.813	152.385	25 %
Cralog A/S, goodwill.....	0	0	100 %

Tilgodehavende selskabsskat

6

Hele den tilgodehavende selskabsskat forfalder efter 1 år.

Egenkapital

7

	Anpartskapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober 2015.....	937.000	15.340.443	83.722.557	0	100.000.000
Ændring af egenkapital som følge af praksisændring.....		21.547.853	-21.547.853	31.338.639	31.338.639
Korrigeret egenkapital 1. oktober 2015.....	937.000	36.888.296	62.174.704	31.338.639	131.338.639
Betalt udbytte.....				-31.338.639	-31.338.639
Nettoregulering af sikringsinstrumenter i dattervirksomhed.....		151.868			151.868
Forslag til årets resultatdisponering.....		-10.540.853	11.090.985	10.825.966	11.376.098
Egenkapital 30. september 2016.....	937.000	26.499.311	73.265.689	10.825.966	111.527.966

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					8
	1/10 2015 gæld i alt	30/9 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Selskabsskat.....	1.493.668	0	0	0	
	1.493.668	0	0	0	

Eventualposter mv.

9

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for A/S Ø.C.S. VI's engagement med realkreditinstitut. Mellemværendet pr. 30. september 2016 udgør 5.696 tkr.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for A/S Ø.C.S. VI's engagement med pengeinstitut. Mellemværendet pr. 30. september 2016 udgør 358 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. 1.100 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.

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 administrationsselskab for sambeskatningen.

Ejerforhold

10

Selskabet indgår i koncernregnskabet for OY Holding ApS, Havnepladsen 16, 9900 Frederikshavn.