



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 2020 - 30. SEPTEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 10. januar 2022

Jan Hjort Nielsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Skawbo Ejendom ApS Havnepladsen 16 9900 Frederikshavn
	CVR-nr.: 10 33 09 98 Stiftet: 1. juli 1986 Hjemsted: Frederikshavn Regnskabsår: 1. oktober 2020 - 30. september 2021
Bestyrelse	Niels Ørskov Christensen, formand Christina Ørskov Jens Severin Stephensen Hans Jørgen Kaptain Peter Have Jensen
Direktion	Christina Ørskov
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89 9900 Frederikshavn
Pengeinstitut	Nordea Prinsensgade 15 9000 Aalborg
Advokat	HjulmandKaptain Advokatpartnerselskab Havnepladsen 7 9900 Frederikshavn

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 9. december 2021

Direktion:

Christina Ørskov

Bestyrelse:

Niels Ørskov Christensen
Formand

Christina Ørskov

Jens Severin Stephensen

Hans Jørgen Kaptain

Peter Have Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Skawbo Ejendom ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Skawbo Ejendom ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021, 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. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 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 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.

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 16. december 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kristian Thostrup
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35810

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	2020/21 kr.	2019/20 kr.
BRUTTOTAB		-72.413	-43.011
Personaleomkostninger.....	1	-250.000	-293.750
DRIFTSRESULTAT		-322.413	-336.761
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....	2	44.284.307	27.940.131
Andre finansielle indtægter.....	3	6.901.252	4.997.646
Andre finansielle omkostninger.....	4	-6.085.888	-5.038.710
RESULTAT FØR SKAT		44.777.258	27.562.306
Skat af årets resultat.....	5	-108.460	83.116
ÅRETS RESULTAT		44.668.798	27.645.422
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		44.668.798	25.486.524
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		44.269.307	28.091.131
Overført resultat.....		-44.269.307	-25.932.233
I ALT		44.668.798	27.645.422

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		151.579.961	83.803.309
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		1.353.301	1.304.964
Andre tilgodehavender.....		62.667	47.667
Finansielle anlægsaktiver.....	6	152.995.929	85.155.940
ANLÆGSAKTIVER.....		152.995.929	85.155.940
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		54.774.978	110.196.791
Andre tilgodehavender.....		445.000	525.000
Tilgodehavende selskabsskat.....	7	157.168	1.155.106
Tilgodehavender.....		55.377.146	111.876.897
Værdipapirer.....	8	83.420.310	49.908.618
Værdipapirer.....		83.420.310	49.908.618
Likvider.....		1.001.655	2.019.656
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		139.799.111	163.805.171
AKTIVER.....		292.795.040	248.961.111
PASSIVER			
Anpartskapital.....		937.000	937.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		75.165.913	57.340.924
Overført overskud.....		23.897.087	41.722.076
Forslag til udbytte.....		44.668.798	25.486.524
EGENKAPITAL.....		144.668.798	125.486.524
Selskabsskat.....		75.064	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	9	75.064	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		30.000	30.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		147.771.178	123.194.587
Anden gæld.....		250.000	250.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		148.051.178	123.474.587
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		148.126.242	123.474.587
PASSIVER.....		292.795.040	248.961.111
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Koncernregnskab	12		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020.....	937.000	57.340.924	41.722.076	25.486.524	125.486.524
Forslag til resultatdisponering.....		44.269.307	-44.269.307	44.668.798	44.668.798
Ordinært udbytte.....				-25.486.524	-25.486.524
Modt./dekl. udbytte.....		-26.444.318	26.444.318		0
Egenkapital 30. september 2021.....	937.000	75.165.913	23.897.087	44.668.798	144.668.798

NOTER

	2020/21 kr.	2019/20 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager	250.000	293.750	
	250.000	293.750	
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder			2
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....	43.295.970	27.169.425	
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	988.337	770.706	
	44.284.307	27.940.131	
Andre finansielle indtægter			3
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	3.286.000	3.849.000	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	3.615.252	1.148.646	
	6.901.252	4.997.646	
Andre finansielle omkostninger			4
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	5.537.000	4.376.000	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	548.888	662.710	
	6.085.888	5.038.710	
Skat af årets resultat			5
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	108.460	-83.116	
	108.460	-83.116	

NOTER

				Note
Finansielle anlægsaktiver				6
	Kapitalandele i datter- virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre tilgodehavender	
Kostpris 1. oktober 2020.....	24.047.125	3.720.224	400.000	
Tilgang.....	50.000.000	0	0	
Kostpris 30. september 2021.....	74.047.125	3.720.224	400.000	
Værdireguleringer 1. oktober 2020.....	59.756.184	-1.177.760	-352.333	
Udloddet resultat	-25.519.318	-925.000	0	
Årets resultat	43.295.970	973.337	0	
Andre reguleringer.....	0	0	15.000	
Værdireguleringer 30. september 2021.....	77.532.836	-1.129.423	-337.333	
Af- og nedskrivninger på goodwill 1. oktober 2020.....	0	1.237.500	0	
Af- og nedskrivninger på goodwill 30. september 2021.....	0	1.237.500	0	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021.	151.579.961	1.353.301	62.667	
Tilgodehavende selskabsskat				7
Af den tilgodehavende selskabsskat forfalder 0 kr. efter 1 år.				
Værdipapirer				8
Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:				
			Børsnoterede værdipapirer	
Dagsværdi 30. september 2021.....			83.420.310	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....			2.929.952	
Langfristede gældsforpligtelser				9
	30/9 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2020 gæld i alt
Selskabsskat.....	75.064	0	0	0
	75.064	0	0	0

NOTER**Note****Eventualposter mv.****10****Eventualforpligtelser**

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution på max. 15 mio. kr. og afgivet tilbagetrædelseserklæring på 39 mio. for datterselskabs engagement med pengeinstitut. Datterselskabet har pr. 30. september 2021 indestående i pengeinstitut.

Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist for datterselskabs forpligtelser overfor udlejer. Datterselskabet har indgået lejekontrakter. Den samlede forpligtelse udgør 1,3 mio. kr. 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 indestår som selvskyldnerkautionist for datterselskabs forpligtelser overfor en udlejer. Datterselskabet har indgået brugsretsftale. Den samlede forpligtelse udgør 90 mio. kr.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for datterselskabs engagement med pengeinstitut. Mellemværendet pr. 30. september 2021 udgør 0,4 mio. kr.

Selskabet indestår som selvskyldnerkautionist for datterselskabs forpligtelser overfor udlejer for et samlet beløb på maksimalt 20 mio. kr.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution på 1,1 mio. kr. for søsterselskabs engagement med pengeinstitut. Mellemværendet pr. 30. september 2021 udgør et indestående.

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 eventuelle kilde-skatte såsom udbytteskat mv.

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

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**11**

Selskabet har givet sikkerhed i værdipapirdepot samt indestående i pengeinstitut på i alt 84 mio. kr. for datterselskabs engagement med pengeinstitut.

Koncernregnskab**12**

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Skawbo Ejendom ApS for 2020/21 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.

Koncernregnskabet

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 dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

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 dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i ejerselskabets 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 ejerselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

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 anskaffelsværdien.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders og associerede virksomheders underbalance.

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

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.