

Skawbo Huse A/S

c/o Næsborg Huse ApS, Tinggårdsvej 10, 9670 Løgstør

CVR-nr. 30 17 51 23

Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. oktober 2016.

John Johansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Skawbo Huse A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgstør, den 14. oktober 2016

Direktion

John Johansen

Bestyrelse

John Johansen

Søren Grønning Buus

Søren Bernhard Pedersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i Skawbo Huse A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Skawbo Huse A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold skal vi henvise til note 1, hvori der er redegjort for en betydelig usikkerhed knyttet til værdiansættelsen af selskabets ejendomsbeholdning.

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.

Aalborg, den 14. oktober 2016

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Jørgen Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Skawbo Huse A/S c/o Næsborg Huse ApS Tinggårdsvej 10 9670 Løgstør
	CVR-nr.: 30 17 51 23 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	John Johansen Søren Grønning Buus Søren Bernhard Pedersen
Direktion	John Johansen
Revision	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
Bankforbindelse	Spar Nord Bank A/S, Storkundeafdelingen, Skelagervej 15, 9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at drive investeringsvirksomhed, herunder ejendomsinvestering.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Værdiansættelsen af selskabets varebeholdning, bestående af ejendomme med potentielle byggeretter, er sket til anskaffelsessum. Det er vurderet at anskaffelsessummen er udtryk for dagsværdien.

Det er ledelsens opfattelse, at der p.t. som følge af konjunkturerne, og den deraf følgende afsmitning på ejendomsmarkedet, samt manglende sammenlignelige handler, er betydelig usikkerhed omkring værdiansættelsen af lignende projekter generelt, og således også selskabets projekter.

Der er forskellige planer for området, hvori projektet eventuelt kan indgå. Gennemførelsen af de disse planer ligger på grund af de nuværende forhold i området en del ud i fremtiden. Realiseres disse planer ikke, er der betydelig usikkerhed omkring værdien af selskabets projektbeholdning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -40 t.kr. mod 67 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -26 t.kr. mod 62 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende, men som forventet da selskabet har tomme lejemål.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skawbo Huse A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Varebeholdninger

Varebeholdninger, bestående af ejendomme, måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskildt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Skawbo Huse A/S forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatoppgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
Bruttotab	-40.376	67
Andre finansielle indtægter	18.748	18
2 Andre finansielle omkostninger	-12.085	-9
Resultat før skat	-33.713	76
3 Skat af årets resultat	7.509	-14
Årets resultat	-26.204	62
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	62
Disponeret fra overført resultat	-26.204	0
Disponeret i alt	-26.204	62

Balance 30. juni

Aktiver	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	388.687	361
Finansielle anlægsaktiver i alt	388.687	361
Anlægsaktiver i alt	388.687	361
Omsætningsaktiver		
Projektbeholdning	23.481.271	23.481
Varebeholdninger i alt	23.481.271	23.481
Tilgodehavende selskabsskat	44.733	46
Andre tilgodehavender	775	12
Tilgodehavender i alt	45.508	58
Omsætningsaktiver i alt	23.526.779	23.539
Aktiver i alt	23.915.466	23.900

Balance 30. juni

Passiver	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	22.000.000	22.000
5 Overført resultat	907.302	934
Egenkapital i alt	<u>22.907.302</u>	<u>22.934</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	833.857	834
Hensatte forpligtelser i alt	<u>833.857</u>	<u>834</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	156.808	110
Anden gæld	17.499	22
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	174.307	132
Gældsforpligtelser i alt	<u>174.307</u>	<u>132</u>
Passiver i alt	<u>23.915.466</u>	<u>23.900</u>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		
8 Nærtstående parter		

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Værdiansættelsen af selskabets varebeholdning, bestående af ejendomme med potentielle byggeretter, er sket til anskaffelsessum. Det er vurderet at anskaffelsessummen er udtryk for dagsværdien.

Det er ledelsens opfattelse, at der p.t. som følge af konjunkturerne, og den deraf følgende afsmitning på ejendomsmarkedet, samt manglende sammenlignelige handler, er betydelig usikkerhed omkring værdiansættelsen af lignende projekter generelt, og således også selskabets projekter.

Der er forskellige planer for området, hvori projektet eventuelt kan indgå. Gennemførelsen af de disse planer ligger på grund af de nuværende forhold i området en del ud i fremtiden. Realiseres disse planer ikke, er der betydelig usikkerhed omkring værdien af selskabets projektbeholdning.

	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
	<u> </u>	<u> </u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Andre rentekomkostninger	12.085	9
	<u>12.085</u>	<u>9</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-7.509	-37
Regulering af udskudt skat	0	51
	<u>-7.509</u>	<u>14</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2015	22.000.000	22.000
	<u>22.000.000</u>	<u>22.000</u>

Aktiekapitalen består af 22.000 aktier á 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser. Kontantindskud 20/12-2006 kr. 22.000.000

Noter

	30/6 2016 kr.	30/6 2015 t.kr.
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2015	933.506	872
Årets overførte overskud eller underskud	-26.204	62
	907.302	934

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut 157 t.kr. har selskabet givet ejerpant på nominelt 4.361 t.kr. i projektbeholdning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2016 udgør tkr. 7.570.

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Næsborg Holding ApS, CVR-nr. 20485744 som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

8. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Næsborg Huse ApS, Løgstør

Tømrerfirmaet Søren Bernhard Pedersen A/S, Aalborg Ø