

DOKØEN A/S

Havnepladsen 12, st
9900 Frederikshavn

Årsrapport
1. oktober 2018 - 30. september 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

26/11/2019

Hans Jørgen Kaptain
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

DOKØEN A/S
Havnepladsen 12, st
9900 Frederikshavn

CVR-nr: 36045434
Regnskabsår: 01/10/2018 - 30/09/2019

Revisor

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Rimmens Alle 89
9900 Frederikshavn
DK Danmark
CVR-nr: 20222670
P-enhed: 1002977216

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. oktober 2018 - 30. september 2019 for DOKØEN A/S.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 26/11/2019

Direktion

Kaj Christiansen

Bestyrelse

Hans Jørgen Kaptain

Christina Ørskov

Kaj Christiansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i DOKØEN A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for DOKØEN A/S for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 regnskabet

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 for 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 regnskabet

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 regnskabsbrugerne 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.

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 den øverste ledelse 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, 26/11/2019

Kristian Thostrup , mne35810
Statsautoriseret revisor
BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 20222670

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabet driver ejendomsudlejningsvirksomhed med 23.000 kvm bygningsareal på det tidligere værftsområde i Frederikshavn.

Området giver rum til udvikling for p.t. 30 virksomheder (31 sidste år), som beskæftiger mere end 1.000 medarbejdere, hovedsageligt indenfor den maritime serviceindustri.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er i indeværende år foretaget investering i bygninger på 1,1 mio. kr.

Årets resultat udviser et tilfredsstillende overskud på 2,7 mio. kr.

Der forventes også i 2019/20 en stabil udlejningsaktivitet, som vil medføre et positivt resultat på niveau med indeværende års resultat.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2018/19.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg efter reglerne i regnskabsklasse C. Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning (lejeindtægt)

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Lejeindtægter måles til dagsværdien ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer 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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og - omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. 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 året resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 – 10 år	0%

Aktiver med en kostpris på under 50.000 kr. pr. enhed afskrives i anskaffelsesåret.

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 under andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsingsposter, aktiver

Periodeafgrænsingsposter 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 betalt acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med dets danske moderselskab, som betaler den samlede danske aktuelle skat af de sambeskattede virksomheders skattepligtige indkomst. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

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 de 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. okt. 2018 - 30. sep. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Nettoomsætning		9.904.940	9.774.394
Eksterne omkostninger		-3.328.230	-3.545.084
Bruttoresultat		6.576.710	6.229.310
Personaleomkostninger	1	-1.521.144	-1.355.991
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-1.270.975	-1.202.440
Resultat af ordinær primær drift		3.784.591	3.670.879
Øvrige finansielle omkostninger		-352.969	-405.655
Ordinært resultat før skat		3.431.622	3.265.224
Skat af årets resultat	2	-757.474	-718.586
Årets resultat		2.674.148	2.546.638
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.000.000	2.000.000
Overført resultat		1.674.148	546.638
I alt		2.674.148	2.546.638

Balance 30. september 2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Grunde og bygninger		54.003.102	55.067.221
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		112.087	35.982
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		846.350	0
Materielle anlægsaktiver i alt	3	54.961.539	55.103.203
Anlægsaktiver i alt		54.961.539	55.103.203
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		248.569	147.821
Andre tilgodehavender		241.131	104.689
Periodeafgrænsningsposter		288.000	288.000
Tilgodehavender i alt		777.700	540.510
Omsætningsaktiver i alt		777.700	540.510
Aktiver i alt		55.739.239	55.643.713

Balance 30. september 2019

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv.		9.200.000	9.200.000
Overført resultat		8.480.656	6.806.508
Forslag til udbytte		1.000.000	2.000.000
Egenkapital i alt		18.680.656	18.006.508
Hensættelse til udskudt skat		1.155.000	960.000
Hensatte forpligtelser i alt		1.155.000	960.000
Gæld til realkreditinstitutter		27.301.192	29.668.682
Skyldig selskabsskat		562.474	509.586
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	27.863.666	30.178.268
Gæld til realkreditinstitutter		2.362.633	2.327.405
Gæld til banker		1.816.382	374.105
Leverandører af varer og tjenesteydelser		299.253	454.772
Skyldig selskabsskat		509.586	322.652
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		3.052.063	3.020.003
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		8.039.917	6.498.937
Gældsforpligtelser i alt		35.903.583	36.677.205
Passiver i alt		55.739.239	55.643.713

Noter

1. Personaleomkostninger

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Løn og gager	1.320.982	1.214.000
Pensionsbidrag	168.164	112.726
Andre omkostninger til social sikring	31.998	29.265
	1.521.144	1.355.991

2. Skat af årets resultat

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Aktuel skat	562.474	509.586
Ændring af udskudt skat	195.000	209.000
	757.474	718.586

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Bygninger kr.	Andre anlæg mv. kr.	Forud- betalinger
Kostpris primo	59.390.450	316.008	0
Tilgang	146.102	136.859	846.350
Kostpris ultimo	59.536.552	452.867	846.350
Af- og nedskrivning primo	-4.323.229	-280.026	0
Årets afskrivning	-1.210.221	-60.754	0
Af- og nedskrivning ultimo	-5.533.450	-340.780	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	54.003.102	112.087	846.350

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	29.663.825	2.362.633	27.301.192	17.910.493
Selskabsskat	1.072.060	509.586	562.474	0
	30.735.885	2.872.219	27.863.666	17.910.493

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har indgået lejemål af arealer med Frederikshavn Havn, der er uopsigelig fra Havnens side frem til år 2064/2067. Selskabet kan opsige lejemålet med 3 måneders varsel, og lejen udgør t.kr. 237 i uopsigelsesperioden.

Bygninger er opført på lejet grund. I forbindelse med lejemålet påhviler der selskabet en forpligtelse til at rydde arealet ved lejemålets ophør, med mindre anden aftale indgås med udlejer. Herudover påhviler det selskabet at oprense eventuel forurening, som måtte være forvoldt af tidligere brugere af arealet.

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.

6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til real- og pengeinstitut 29,7 mio. kr., er der givet pant i bygninger og andre anlæg hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 54,1 mio. kr.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018/19
Gennemsnitligt antal ansatte	4