

## **Escot Erhvervsejendomme A/S**

Håndværkervej 4  
9000 Aalborg

**Årsrapport 2018**  
**CVR-nr. 17891774**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31-05-2019

---

Knud Orla Nielsen  
Dirigent

## Escot Erhvervsejendomme A/S

### Indholdsfortegnelse

|  |    |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger                     | 3  |
| Ledelsespåtegning                          | 4  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 5  |
| Ledelsesberetning                          | 8  |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 9  |
| Resultatopgørelse                          | 14 |
| Balance                                    | 15 |
| Noter                                      | 17 |

## Escot Erhvervsejendomme A/S

### Virksomhedsoplysninger

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| <b>Virksomheden</b>                   | Escot Erhvervsejendomme A/S<br>Håndværkervej 4<br>9000 Aalborg                         |
| CVR-nr.                               | 17891774   |
| Stiftelsesdato                        | 01-07-1994   |
| Regnskabsår                           | 01-01-2018 - 31-12-2018  |
| <b>Bestyrelse</b>                     | Christian Søndergaard Breck Nielsen<br>Helvig Søndergaard Nielsen<br>Knud Orla Nielsen |
| <b>Direktion</b>                      | Knud Orla Nielsen, Direktør  |
| <b>Kapitalejere iht selskabsloven</b> | Escot Holding A/S ejer mere end 5% af aktiekapitalen.                                  |
| <b>Revisor</b>                        | Burholt Revision<br>Gasværksvej 3<br>9300 Sæby<br>CVR-nr.: 20833696                    |
| Kundenr.                              | 12018  |

## **Escot Erhvervsejendomme A/S**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 for Escot Erhvervsejendomme 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. 31-12-2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 31-05-2019

### **Direktion**

Knud Orla Nielsen  
Direktør

### **Bestyrelse**

Christian Søndergaard Breck  
Nielsen

Helvig Søndergaard Nielsen

Knud Orla Nielsen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **Til kapitalejerne i Escot Erhvervsejendomme A/S**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Escot Erhvervsejendomme A/S for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 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 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 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 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

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.

**Escot Erhvervsejendomme A/S**

**Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

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.

Sæby, den 31-05-2019

**Burholt Revision**

CVR-nr. 20833696

Ejvind Burholt  
Registreret revisor HD  
mne335

## **Escot Erhvervsejendomme A/S**

### **Ledelsesberetning**

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom samt bortforpagtning af restaurationsvirksomhed.

#### **Årets resultat**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

#### **Forventninger til fremtiden**

Der forventes et tilfredsstillende resultat for 2019.



## **Escot Erhvervsejendomme A/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Generelt**

Årsrapporten for Escot Erhvervsejendomme A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### **Generelt**

##### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste og -tab**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

|   | Brugstid | Restværdi |
|---|----------|-----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-10 år  | 0-20%     |

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

## **Escot Erhvervsejendomme A/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

### **Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes 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.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor kostprisen er højere end nettorealisationsværdi, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

### **Tilgodehavender**

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

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

## **Escot Erhvervsejendomme A/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### **Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### **Hensatte forpligtelser**

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

**Anvendt regnskabspraksis**

**Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Escot Erhvervsejendomme A/S

### Resultatopgørelse

|  | Note | 2018<br>kr.       | 2017<br>kr.       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>  |      | <b>28.520.770</b> | <b>23.897.749</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver    |      | -114.325          | -110.986          |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>28.406.445</b> | <b>23.786.763</b> |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder |      | 2.581.129         | 8.566.992         |
| Finansielle indtægter  | 1    | 130.494           | 432.476           |
| Finansielle omkostninger   | 2    | -8.146.234        | -8.879.072        |
| <b>Resultat før skat</b>   |      | <b>22.971.834</b> | <b>23.907.159</b> |
| Skat af årets resultat   |      | -4.723.350        | -3.598.126        |
| <b>Årets resultat</b>  |      | <b>18.248.484</b> | <b>20.309.033</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                               |      |                   |                   |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode               |      | 2.581.129         | 8.566.992         |
| Overført resultat  |      | 15.667.355        | 11.742.041        |
| <b>Resultatdisponering</b>   |      | <b>18.248.484</b> | <b>20.309.033</b> |

## Escot Erhvervsejendomme A/S

### Balance 31. december 2018

|  | Note | 2018<br>kr.        | 2017<br>kr.        |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>Aktiver</b>                           |      |                    |                    |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar  |      | 446.256            | 447.100            |
| Investerings ejendomme                   | 3    | 387.630.806        | 391.336.191        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>          |      | <b>388.077.062</b> | <b>391.783.291</b> |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 4    | 29.622.858         | 27.964.721         |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>         |      | <b>29.622.858</b>  | <b>27.964.721</b>  |
| <b>Anlægsaktiver</b>                     |      | <b>417.699.920</b> | <b>419.748.012</b> |
| Grunde til videresalg                    |      | 11.161.249         | 15.540.545         |
| <b>Varebeholdninger</b>                  | 5    | <b>11.161.249</b>  | <b>15.540.545</b>  |
| Andre tilgodehavender                    |      | 15.971.998         | 1.128.695          |
| <b>Tilgodehavender</b>                   |      | <b>15.971.998</b>  | <b>1.128.695</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                 |      | <b>27.133.247</b>  | <b>16.669.240</b>  |
| <b>Aktiver</b>                           |      | <b>444.833.167</b> | <b>436.417.252</b> |

Escot Erhvervssejendomme A/S

Balance 31. december 2018

|   | Note | 2018<br>kr.        | 2017<br>kr.        |
|---|------|--------------------|--------------------|
| <b>Passiver</b>   |      |                    |                    |
| Virksomhedskapital  | 6    | 1.150.000          | 1.150.000          |
| Reserve for opskrivninger   | 7    | 61.741.564         | 61.741.564         |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode                  | 8    | 27.821.741         | 25.240.612         |
| Øvrige reserver   | 9    | -1.342.884         | -6.669.783         |
| Overført resultat   | 10   | 40.732.237         | 25.064.882         |
| <b>Egenkapital</b>  |      | <b>130.102.658</b> | <b>106.527.275</b> |
| Hensættelser til udskudt skat   | 11   | 46.576.805         | 44.708.121         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>   |      | <b>46.576.805</b>  | <b>44.708.121</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter  |      | 212.694.923        | 229.664.820        |
| Gæld til tilknyttede virksomheder   |      | 28.000.000         | 28.000.000         |
| Anden gæld  |      | 0                  | 1.595.526          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                                      | 12   | <b>240.694.923</b> | <b>259.260.346</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser                          |      | 14.866.943         | 10.861.405         |
| Gæld til banker   |      | 3.369              | 275                |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |      | 12.588.469         | 15.059.830         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                                      |      | <b>27.458.781</b>  | <b>25.921.510</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>   |      | <b>268.153.704</b> | <b>285.181.856</b> |
| <b>Passiver</b>   |      | <b>444.833.167</b> | <b>436.417.252</b> |
| Eventualforpligtelser   | 13   |                    |                    |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger                                       | 14   |                    |                    |



## Noter

|                                    | 2018             | 2017             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>1. Finansielle indtægter</b>    |                  |                  |
| Andre finansielle indtægter        | 130.494          | 432.476          |
|                                    | <b>130.494</b>   | <b>432.476</b>   |
| <b>2. Finansielle omkostninger</b> |                  |                  |
| Andre finansielle omkostninger     | 8.146.234        | 8.879.072        |
|                                    | <b>8.146.234</b> | <b>8.879.072</b> |

**3. Forudsætninger for dagsværdiberegninger af ejendomme**

Ejendommens værdi vurderes ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Ved beregningen er anvendt afkastkrav i intervallet 5,5 – 10,4 %, som er fastsat under hensyntagen til gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstype, ejendomsbeliggenhed m.v.

Regnskabsmæssig værdi af investeringsejendomme ekskl. opskrivning udgør kr. 308.474.956.

**4. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

*Tilknyttede virksomheder*

| Navn                              | Hjemsted | Ejerandel i % | Egenkapital       | Resultat         |
|-----------------------------------|----------|---------------|-------------------|------------------|
| K/S Adam-Opel-Strasse, Rüsselheim | Randers  | 62,50         | 29.545.777        | 2.581.129        |
| Rüsselsheim 2005 ApS              | Randers  | 62,50         | 77.081            | 0                |
|                                   |          |               | <b>29.622.858</b> | <b>2.581.129</b> |

**5. Varebeholdninger**

*Varebeholdninger er opgjort således:*

|                               |                   |                   |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Grunde til videresalg         | 11.161.249        | 15.540.545        |
| <b>Varebeholdninger i alt</b> | <b>11.161.249</b> | <b>15.540.545</b> |

**6. Virksomhedskapital**

|                     |                  |                  |
|---------------------|------------------|------------------|
| Saldo primo         | 1.150.000        | 1.150.000        |
| <b>Saldo ultimo</b> | <b>1.150.000</b> | <b>1.150.000</b> |

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**7. Reserve for opskrivninger**

|                     |                   |                   |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Saldo primo         | 61.741.564        | 61.741.564        |
| <b>Saldo ultimo</b> | <b>61.741.564</b> | <b>61.741.564</b> |

## Noter

|  | 2018                          | 2017                             |                               |
|--|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| <b>8. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b> |                               |                                  |                               |
| Saldo primo  | 25.240.612                    | 18.066.190                       |                               |
| Årets tilgang  | 2.581.129                     | 8.566.992                        |                               |
| Udbytte  | 0                             | -1.392.570                       |                               |
| <b>Saldo ultimo</b>  | <b>27.821.741</b>             | <b>25.240.612</b>                |                               |
| <b>9. Øvrige reserver</b>  |                               |                                  |                               |
| Saldo primo  | -6.669.783                    | -11.979.950                      |                               |
| Årets tilgang  | 5.326.899                     | 5.310.167                        |                               |
| <b>Saldo ultimo</b>  | <b>-1.342.884</b>             | <b>-6.669.783</b>                |                               |
| <b>10. Overført resultat</b>   |                               |                                  |                               |
| Saldo primo  | 25.064.882                    | 11.930.271                       |                               |
| Årets tilgang  | 15.667.355                    | 11.742.041                       |                               |
| Udbytte  | 0                             | 1.392.570                        |                               |
| <b>Saldo ultimo</b>  | <b>40.732.237</b>             | <b>25.064.882</b>                |                               |
| <b>11. Hensættelser til udskudt skat, specificeret</b>               |                               |                                  |                               |
| Hensættelser til udskudt skat primo                                  | 44.708.121                    | 42.716.219                       |                               |
| Hensættelser til udskudt skat årets regulering                       | 1.868.684                     | 1.991.902                        |                               |
| <b>Saldo ultimo</b>  | <b>46.576.805</b>             | <b>44.708.121</b>                |                               |
| <b>12. Langfristede gældsforpligtelser</b>                           |                               |                                  |                               |
|  | <b>Forfald<br/>efter 1 år</b> | <b>Forfald<br/>indenfor 1 år</b> | <b>Forfald<br/>efter 5 år</b> |
| Gæld til kreditinstitutter   | 212.694.923                   | 14.866.943                       | 153.408.349                   |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                                    | 28.000.000                    | 0                                | 28.000.000                    |
|  | <b>240.694.923</b>            | <b>14.866.943</b>                | <b>181.408.349</b>            |

**13. Eventualforpligtelser**

Selskabet kautionerer for det beløb Escot A/S, Escot Erhvervsejendomme af 2007 A/S og Ascot Erhvervsejendomme A/S til enhver tid måtte blive Spar Nord Bank A/S skyldig.

Kapitalandelene i K/S Adam-Opel-Strasse, Rüsselheim udgør kr. 15.625.000. Heraf er indbetalt kr. 3.953.125. Resthæftelsen udgør pr. 31.12.2018 kr. 11.671.875.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Escot Holding A/S, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

Noter

2018

2017

**14. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 227.561.866 er der givet pant i investeringsejendomme og ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør kr. 398.792.055.

Til sikkerhed for Escot A/S, Ascot Erhvervsejendomme A/S og Escot Erhvervsejendomme af 2007 A/S' engagement med Spar Nord Bank A/S er der deponeret følgende:

Nom. kr. 5.000.000 skadesløsbrev og nom. kr. 12.500.000 ejerpantebreve i selskabets investeringsejendomme.

Til sikkerhed for selskabets engagement med Nykredit Bank A/S er der deponeret følgende:

Nom. kr. 15.000.000 skadesløsbrev og nom. kr. 55.606.000 ejerpantebreve i selskabets investeringsejendomme.