

Burholt.

Burholt Revision
Gasværksvej 3
9300 Sæby
Tel. 98 46 49 88
CVR nr. 20833696
ejvind@ejvindburholt.dk

Escot Erhvervsejendomme A/S

Håndværkervej 4
9000 Aalborg

Årsrapport 2016
CVR-nr. 17891774

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 31-05-2017

Kurt Mallin Simonsen
Dirigent

Escot Erhvervsejendomme A/S

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Escot Erhvervsejendomme A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Escot Erhvervsejendomme A/S Håndværkervej 4 9000 Aalborg
CVR-nr.	17891774
Stiftelsesdato	01-07-1994
Regnskabsår	01-01-2016 - 31-12-2016
Bestyrelse	Christian Søndergaard Nielsen Helvig Nielsen Kurt Mallin Simonsen Knud Orla Nielsen
Direktion	Knud Orla Nielsen, Direktør
Kapitalejere iht selskabsloven	Escot Holding A/S ejer mere end 5% af aktiekapitalen
Revisor	Burholt Revision Gasværksvej 3 9300 Sæby CVR-nr.: 20833696
Kundenr.	12018

Escot Erhvervsejendomme A/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 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. 31-12-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 31-05-2017

Direktion

Knud Orla Nielsen
Direktør

Bestyrelse

Christian Søndergaard Nielsen

Helvig Nielsen

Kurt Mallin Simonsen

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 01-01-2016 - 31-12-2016, 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. 31-12-2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 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 revisionshandling 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 31-05-2017

Burholt Revision

CVR-nr. 20833696

Ejvind Burholt

Registreret revisor HD

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 2017.

Escot Erhvervsejendomme A/S

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Escot Erhvervsejendomme A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes omkostninger, herunder af- 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 forpligtelsernes værdi kan måles.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

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%

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skatter

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 og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er opført til dagsværdi. Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen og opskrivninger henføres, efter fradrag af udskudt skat via overskudsdisponeringen til reserve for dagsværdi på investeringsejendomme under egenkapitalen. Opgørelsen til dagsværdi foretages af ledelsen.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt på baggrund af en afkastbaseret dagsværdi. Princippet i værdiansættelsen til dagsværdi indebærer, at for hver enkelt ejendom opgøres ejendommens nettoindtægt forstået som ejendommens mulige indtægter fratrukket de til ejendommen knyttede driftsomkostninger, der herefter kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Tekniske anlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar værdiansættes til anskaffelsespris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Anskaffelsespris omfatter købspris og udgifter direkte tilknyttet anskaffelsen samt udgifter til klargøring.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene i balancen måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat og den samlede nettoopskrivning overføres til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Afledte finansielle instrumenter

Selskabet indgår aftaler om renteswaps - primært med henblik på styring af renterisici. Ved første indregning måles afledte finansielle instrumenter til kostpris. Ved efterfølgende indregning måles udestående renteswaps til dagsværdi og indregnes i balancen. Dagsværdi af sådanne instrumenter præsenteres netto som finansielle aktiver for så vidt angår instrumenter med en positiv dagsværdi og som finansielle forpligtelser for så vidt angår instrumenter med en negativ dagsværdi. Ændringer i dagsværdi af sådanne finansielle instrumenter indregnes i egenkapitalen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Udbytte

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

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Escot Erhvervsjendomme A/S

Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		24.517.690	25.392.008
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-110.122	-104.440
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-2.291.908	0
Driftsresultat		22.115.660	25.287.568
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		2.600.119	2.075.192
Finansielle indtægter		0	448.975
Finansielle omkostninger	1	-9.603.454	-9.709.607
Resultat før skat		15.112.325	18.102.128
Skat af årets resultat	2	-3.060.749	-3.710.681
Årets resultat		12.051.576	14.391.447
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	62.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		2.600.119	2.075.192
Reserve for opskrivninger		-1.787.688	0
Overført resultat		11.239.145	-49.683.745
		12.051.576	14.391.447

Escot Erhvervsejendomme A/S

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	483.836	543.038
Investerings ejendomme	4	406.882.055	413.531.514
Materielle anlægsaktiver		407.365.891	414.074.552
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	20.790.299	19.002.407
Finansielle anlægsaktiver		20.790.299	19.002.407
Anlægsaktiver		428.156.190	433.076.959
Andre tilgodehavender		793.078	19.103.086
Tilgodehavender		793.078	19.103.086
Omsætningsaktiver		793.078	19.103.086
Aktiver		428.949.268	452.180.045

Escot Erhvervsjendomme A/S

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.150.000	1.150.000
Reserve for opskrivninger	6	61.741.564	63.529.252
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	7	18.066.190	15.466.071
Øvrige reserver	8	-11.979.950	-16.641.310
Overført resultat	9	11.930.271	691.126
Udbytte for regnskabsåret		0	62.000.000
Egenkapital		80.908.075	126.195.139
Hensættelser til udskudt skat		42.716.219	41.225.218
Hensatte forpligtelser		42.716.219	41.225.218
Gæld til realkreditinstitutter		240.789.750	247.745.998
Langfristede gældsforpligtelser	10	240.789.750	247.745.998
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		9.437.085	9.553.519
Gæld til tilknyttede virksomheder		28.000.000	0
Anden gæld		27.098.139	27.460.171
Kortfristede gældsforpligtelser		64.535.224	37.013.690
Gældsforpligtelser		305.324.974	284.759.688
Passiver		428.949.268	452.180.045
Eventualforpligtelser	11		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	12		

Escot Erhvervsjendomme A/S

Noter

	2016	2015
1. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	9.603.454	9.709.607
	9.603.454	9.709.607
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	1.443.194	1.723.302
Regulering udskudt skat	1.491.001	1.987.379
Regulering skat tidligere år	126.554	0
	3.060.749	3.710.681
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	1.144.337	1.104.337
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	50.920	40.000
Kostpris ultimo	1.195.257	1.144.337
Af- og nedskrivninger primo	-601.299	-496.859
Årets afskrivninger	-110.122	-104.440
Af- og nedskrivninger ultimo	-711.421	-601.299
Regnskabsmæssig værdi ultimo	483.836	543.038
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	332.083.756	332.738.221
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	614.362	1.605.634
Afgang i årets løb	-4.971.913	-2.260.099
Kostpris ultimo	327.726.205	332.083.756
Dagsværdireguleringer primo	81.447.758	81.447.758
Årets reguleringer	-2.291.908	0
Dagsværdireguleringer ultimo	79.155.850	81.447.758
Regnskabsmæssig værdi ultimo	406.882.055	413.531.514

Noter

2016

2015

5. 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	20.712.174	2.600.119
Rüsselsheim 2005 ApS	Randers	62,50	78.125	0
			20.790.299	2.600.119

6. Reserve for opskrivninger

Saldo primo	63.529.252	62.054.336
Korrektion primo	0	1.474.916
Årets tilgang	-1.787.688	0
Saldo ultimo	61.741.564	63.529.252

7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Saldo primo	15.466.071	15.047.642
Korrektion primo	0	-1.656.763
Årets tilgang	2.600.119	2.075.192
Saldo ultimo	18.066.190	15.466.071

8. Øvrige reserver

Saldo primo	-16.641.310	-20.607.443
Årets tilgang	4.661.360	3.966.133
Saldo ultimo	-11.979.950	-16.641.310

9. Overført resultat

Saldo primo	691.126	51.849.787
Korrektion primo	0	-1.474.916
Årets tilgang	11.239.145	-49.683.745
Saldo ultimo	11.930.271	691.126

Noter

2016

2015

10. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	240.789.750	9.437.085	190.760.111
	240.789.750	9.437.085	190.760.111

11. 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. 31.12.2016 kr. 11.671.875.

12. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 250.226.835 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør kr. 406.882.055.

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.