

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 2015
CVR-nr. 17891774

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 01-06-2016

Kurt Mallin Simonsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Escot Erhvervsejendomme A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Escot Erhvervsejendomme A/S Håndværkervej 4 9000 Aalborg
CVR-nr.	17891774
Stiftelsesdato	01-07-1994
Regnskabsår	01-01-2015 - 31-12-2015
Bestyrelse	Christian Søndergaard Nielsen Helvig Nielsen Kurt Mallin Simonsen Knud Orla Nielsen
Direktion	Knud Orla Nielsen, Direktør
Kapitalejere iht selskabsloven	Escot Holding A/S besidder mindst 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 01-01-2015 - 31-12-2015 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. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 01-06-2016

Direktion

Knud Orla Nielsen
Direktør

Bestyrelse

Christian Søndergaard Nielsen

Helvig Nielsen

Kurt Mallin Simonsen

Knud Orla Nielsen

Escot Erhvervsejendomme A/S

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Escot Erhvervsejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Escot Erhvervsejendomme A/S for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015, 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Escot Erhvervsejendomme A/S

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Sæby, den 01-06-2016

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 2016.

Escot Erhvervsejendomme A/S

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Escot Erhvervsejendomme A/S for 2015 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

Indtægtskriterium

Indtægter fra udlejning af investeringsejendomme indregnes i henhold til faktureringsprincippet. Refusion fra lejere til dækning af forbrugsafgifter m.v. indregnes i balancen.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter forsikring, ejendomsskatter, løbende vedligeholdelse m.v. Omkostninger, der refunderes af lejere, indregnes i balancen.

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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

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	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		25.392.008	22.381.199
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-104.440	-101.440
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	-6.704.163
Driftsresultat		25.287.568	15.575.596
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		2.075.192	4.731.373
Finansielle indtægter		448.975	546.877
Finansielle omkostninger		-9.709.607	-10.174.105
Resultat før skat		18.102.128	10.679.741
Skat af årets resultat	1	-3.710.681	-1.953.938
Årets resultat		14.391.447	8.725.803
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		62.000.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		2.075.192	4.731.373
Reserve for opskrivninger		0	-6.704.163
Overført resultat		-49.683.745	10.698.593
		14.391.447	8.725.803

Escot Erhvervsejendomme A/S

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	543.038	607.478
Investerings ejendomme	3	413.531.514	414.185.979
Materielle anlægsaktiver		414.074.552	414.793.457
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	19.002.407	18.583.631
Kapitalandele i associerede virksomheder	4	0	110.660
Finansielle anlægsaktiver		19.002.407	18.694.291
Anlægsaktiver		433.076.959	433.487.748
Andre tilgodehavender		19.103.086	10.563.233
Tilgodehavender		19.103.086	10.563.233
Omsætningsaktiver		19.103.086	10.563.233
Aktiver		452.180.045	444.050.981

Escot Erhvervsejendomme A/S

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.150.000	1.150.000
Reserve for opskrivninger	5	63.529.252	62.054.336
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	6	15.466.071	15.047.642
Øvrige reserver	7	-16.641.310	-20.607.443
Overført resultat	8	691.126	51.849.787
Udbytte for regnskabsåret		62.000.000	0
Egenkapital		126.195.139	109.494.322
Hensættelser til udskudt skat		41.225.218	39.237.839
Hensatte forpligtelser		41.225.218	39.237.839
Gæld til realkreditinstitutter		247.745.998	256.206.048
Langfristede gældsforpligtelser	9	247.745.998	256.206.048
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		9.553.519	8.175.935
Anden gæld		27.460.171	30.936.837
Kortfristede gældsforpligtelser		37.013.690	39.112.772
Gældsforpligtelser		284.759.688	295.318.820
Passiver		452.180.045	444.050.981
Eventualforpligtelser	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		

Escot Erhvervsejendomme A/S

Noter

	2015	2014		
1. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	1.723.302	1.428.938		
Regulering udskudt skat	1.987.379	520.355		
Regulering skat tidligere år	0	4.645		
	3.710.681	1.953.938		
2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris primo	1.104.337	1.104.337		
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	40.000	0		
Kostpris ultimo	1.144.337	1.104.337		
Af- og nedskrivninger primo	-496.859	-395.419		
Årets afskrivninger	-104.440	-101.440		
Af- og nedskrivninger ultimo	-601.299	-496.859		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	543.038	607.478		
3. Investeringsejendomme				
Kostpris primo	332.738.221	328.694.256		
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	1.605.634	4.043.965		
Afgang i årets løb	-2.260.099	0		
Kostpris ultimo	332.083.756	332.738.221		
Dagsværdireguleringer primo	81.447.758	88.151.921		
Årets reguleringer	0	-6.704.163		
Dagsværdireguleringer ultimo	81.447.758	81.447.758		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	413.531.514	414.185.979		
4. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder				
<i>Tilknyttede virksomheder</i>				
	Ejerandel i			
Navn	Hjemsted	%	Egenkapital	Resultat
K/S Adam-Opel-Strasse	Rüsselheim	62,50	18.924.282	2.075.332
Rüsselheim 2005 ApS	Aalborg	62,50	78.125	-140
			19.002.407	2.075.192

Noter

	2015	2014	
5. Reserve for opskrivninger			
Saldo primo	62.054.336	68.758.499	
Korrektion primo	1.474.916	0	
Årets afgang	0	-6.704.163	
Saldo ultimo	63.529.252	62.054.336	
6. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode			
Saldo primo	15.047.642	10.316.269	
Korrektion primo	-1.656.763	0	
Årets tilgang	2.075.192	4.731.373	
Saldo ultimo	15.466.071	15.047.642	
7. Øvrige reserver			
Saldo primo	-20.607.443	-18.394.492	
Årets tilgang	3.966.133	-2.212.951	
Saldo ultimo	-16.641.310	-20.607.443	
8. Overført resultat			
Saldo primo	51.849.787	41.151.194	
Korrektion primo	-1.474.916	0	
Årets tilgang	-49.683.745	10.698.593	
Saldo ultimo	691.126	51.849.787	
9. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald	Forfald	Forfald
	efter 1 år	indenfor 1 år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	247.745.998	9.553.519	196.671.304
	247.745.998	9.553.519	196.671.304

10. 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. 31.12.2015 kr. 11.671.875.

Noter

2015

2014

11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 257.299.517 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 413.531.514.

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.