

Burholt.

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

Escot Holding A/S

Håndværkervej 4
9000 Aalborg

Årsrapport 2015
CVR-nr. 20342595

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

Kurt Mallin Simonsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Hoved- og nøgletal	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Escot Holding A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Escot Holding A/S Håndværkervej 4 9000 Aalborg
CVR-nr.	20342595
Stiftelsesdato	19-08-1997
Regnskabsår	01-01-2015 - 31-12-2015
Bestyrelse	Helvig Nielsen Christian Søndergaard Nielsen Knud Orla Nielsen
Direktion	Orla Nielsen, Direktør
Kapitalejere iht selskabsloven	Orla Nielsen besidder mindst 5% af aktiekapitalen
Revisor	Burholt Revision Gasværksvej 3 9300 Sæby CVR-nr.: 20833696
Kundenr.	12035

Escot Holding A/S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 for Escot Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2015 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme 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

Orla Nielsen

Direktør

Bestyrelse

Helvig Nielsen

Christian Søndergaard Nielsen

Knud Orla Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Escot Holding A/S

Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Escot Holding A/S for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen.

Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vi er valgt med henblik på at revidere koncernregnskabet og årsregnskabet for Escot Holding A/S for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen.

Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et koncernregnskab og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2015 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Escot Holding 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 koncernregnskabet og årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

Sæby, 01-06-2016

Burholt Revision

CVR-nr. 20833696

Ejvind Burholt

Registreret revisor HD

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Årets resultat

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Forventninger til fremtiden

Der forventes et tilfredsstillende resultat for 2016.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Hoved- og nøgletal

	2015	2014	2013	2012	2011
Koncern					
Driftsresultat	41.189	28.537	40.869	35.938	41.226
Resultat før skat	46.462	36.873	29.346	28.072	-17.417
Årets resultat	41.374	34.372	29.169	22.420	-13.408
Balancesum (samlet aktivmasse)	1.051.422	1.054.081	1.022.059	970.228	1.007.720
Heraf operative aktiver	815.794	821.488	824.068	820.845	824.843
Egenkapital	363.700	314.527	286.245	233.498	224.511
Afkastningsgrad (%)	5	3,5	5	4,4	5,1
Egenkapitalens forrentning (ROE) (%)	12,2	11,4	11,2	9,8	-5,6
Soliditetsgrad (%)	34,6	29,8	28	24,1	22,3

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Escot Holding 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.

Koncernregnskabet som omfatter moderselskabet og de på foranstående koncernoversigt nævnte datterselskaber er, hvor Escot Holding A/S ejer 100%, udarbejdet efter past equity-princippet. For nye koncerndeltagere indgår indtjeningen således fra erhvervelsestidspunktet.

For 25% til 50% ejede datterselskaber indregnes den forholdsmæssige andel af resultatet i posterne indtægter af kapitalinteresser i associeret virksomhed.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

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

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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 og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Tilgodehavender

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

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 betalte acontoskatter.

Forklaring af nøgletal

Egenkapitalens forrentning	=	Resultat efter skat i % af gns. egenkapital
Afkastningsgrad	=	Driftsresultat i % af gns. operative aktiver
Soliditetsgrad	=	Egenkapital ultimo i % af aktiver ultimo

Resultatopgørelse

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2015 kr.	2014 kr.	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		53.353.353	48.152.932	-27.750	-12.400
Personaleomkostninger		-5.663.052	-5.608.112	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-562.031	-668.507	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-5.939.173	-13.339.581	0	0
Driftsresultat		41.189.097	28.536.732	-27.750	-12.400
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		14.459.411	16.217.748	40.898.831	33.781.961
Finansielle indtægter		14.019.360	15.604.289	651.763	802.836
Finansielle omkostninger		-23.205.975	-23.486.189	-2.507	-7.212
Resultat før skat		46.461.893	36.872.580	41.520.337	34.565.185
Skat af årets resultat	1	-5.088.196	-2.501.043	-146.640	-193.648
Årets resultat		41.373.697	34.371.537	41.373.697	34.371.537

Balance 31. december 2015

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2015	2014	2015	2014
		kr.	kr.	kr.	kr.
Aktiver					
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	2.634.846	2.462.774	0	0
Investeringsjendomme	3	788.836.209	794.764.566	526.962	526.962
Materielle anlægsaktiver		791.471.055	797.227.340	526.962	526.962
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4, 5	19.134.407	18.715.631	210.797.925	175.800.152
Kapitalandele i associerede virksomheder	4, 5	129.175.953	115.586.411	129.175.953	115.475.751
Andre værdipapirer og kapitalandele		81.213.040	98.291.162	0	0
Finansielle anlægsaktiver		229.523.400	232.593.204	339.973.878	291.275.903
Anlægsaktiver		1.020.994.455	1.029.820.544	340.500.840	291.802.865
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	19.842.187	21.405.999
Tilgodehavende selskabsskat		3.356.777	30.737	3.356.777	1.306.352
Andre tilgodehavender		14.532.218	14.999.470	0	11.750
Udsudte skatteaktiver		6.415.573	9.219.929	0	0
Tilgodehavender		24.304.568	24.250.136	23.198.964	22.724.101
Likvide beholdninger		6.122.956	10.724	0	0
Omsætningsaktiver		30.427.524	24.260.860	23.198.964	22.724.101
Aktiver		1.051.421.979	1.054.081.404	363.699.804	314.526.966

Balance 31. december 2015

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2015 kr.	2014 kr.	2015 kr.	2014 kr.
Passiver					
Virksomhedskapital		500.000	500.000	500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		114.671.665	116.369.511	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	279.876.942	231.178.970
Øvrige reserver		-41.534.020	-51.525.321	0	0
Overført resultat		290.062.159	249.182.776	83.322.862	82.847.996
Egenkapital	6	363.699.804	314.526.966	363.699.804	314.526.966
Hensættelser til udskudt skat		73.724.490	70.866.886	0	0
Hensatte forpligtelser		73.724.490	70.866.886	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		478.204.550	497.463.072	0	0
Gæld til banker		44.285.464	69.614.529	0	0
Langfristede gældsforpligtelser		522.490.014	567.077.601	0	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		20.721.899	16.866.009	0	0
Gæld til banker		18.290.667	18.795.039	0	0
Anden gæld		52.495.105	65.948.903	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		91.507.671	101.609.951	0	0
Gældsforpligtelser		613.997.685	668.687.552	0	0
Passiver		1.051.421.979	1.054.081.404	363.699.804	314.526.966
Eventualforpligtelser	7				

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2015	2014	2015	2014
1. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	2.026.593	1.469.263	146.640	193.648
Regulering udskudt skat	2.857.604	1.027.135	0	0
Regulering skat tidligere år	203.999	4.645	0	0
	5.088.196	2.501.043	146.640	193.648
2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris primo	6.787.195	6.633.754	0	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	734.104	153.441		0
Kostpris ultimo	7.521.299	6.787.195	0	0
Af- og nedskrivninger primo	-4.324.421	-3.655.914	0	0
Årets afskrivninger	-562.032	-668.507	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-4.886.453	-4.324.421	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.634.846	2.462.774	0	0
3. Investeringsejendomme				
Kostpris primo	641.810.438	634.824.995	526.962	526.962
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	10.816	6.985.443	0	0
Kostpris ultimo	641.821.254	641.810.438	526.962	526.962
Dagsværdireguleringer primo	152.954.128	166.293.709	0	0
Årets reguleringer	-5.939.173	-13.339.581	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	147.014.955	152.954.128	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	788.836.209	794.764.566	526.962	526.962

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2015	2014	2015	2014

4. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder (moder)*Tilknyttede virksomheder*

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Escot A/S	Aalborg	100,00	60.354.162	7.776.319
Escot Erhvervsejendomme A/S	Aalborg	100,00	126.195.139	14.391.447
Escot Erhvervsejendomme af 2007 A/S	Aalborg	100,00	15.173.313	3.982.163
Ascot Erhvervsejendomme A/S	Aalborg	100,00	9.075.311	2.364.683
			210.797.925	28.514.612

Associerede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Østervrå Gruppen A/S	Frederikshavn	50,00	60.932.379	2.945.444
Escot Fast Ejendom A/S	Aalborg	25,00	66.712.600	9.379.580
Personaleinvest A/S	Hjørring	40,00	1.435.974	59.195
Barge Massiv Haus GmbH	Grünheide	50,00	95.000	0
			129.175.953	12.384.219

5. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder (koncern)*Tilknyttede virksomheder*

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Myren Skov ApS	Brønderslev	100,00	132.000	0
K/S Adam-Opel-Strasse	Rüsselheim	62,50	18.924.282	2.075.192
Rüsselheim 2005 ApS	Aalborg	62,50	78.125	0
			19.134.407	2.075.192

Associerede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Østervrå Gruppen A/S	Frederikshavn	50,00	60.932.379	2.945.444
Escot Fast Ejendom A/S	Aalborg	25,00	66.712.600	9.379.580
Personaleinvest A/S	Hjørring	40,00	1.435.974	59.195
Barge Massiv Haus GmbH	Grünheide	50,00	95.000	0
			129.175.953	12.384.219

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2015	2014	2015	2014

6. Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Virksomhedskapi tal	Reserve for nettomarkedsvæ rdi af renteswaps	Reserve for dagsværdi på investeringsejen domme	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	500.000	-51.525.321	116.369.511	249.182.776	314.526.966
Årets regulering		9.991.301			9.991.301
Årets resultat			-4.632.555	46.006.252	41.373.697
Primoregulering			2.934.709	-5.126.869	-2.192.160
	500.000	-41.534.020	114.671.665	290.062.159	363.699.804

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Moderselskab

	Virksomhedskapital	Reserve for nettopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	500.000	231.178.970	82.847.996	314.526.966
Årets resultat		40.898.831	474.866	41.373.697
Regulering vedr. markedsværdi renteswaps		9.991.301		9.991.301
Primoregulering		-2.192.160		-2.192.160
	500.000	279.876.942	83.322.862	363.699.804

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

7. Eventualforpligtelser

Selskabet kautionerer for Escot A/S, Escot Erhvervsjendomme A/S, Escot Erhvervsjendomme af 2007 A/S, Escot Fast Ejendom A/S, Ascot Erhvervsjendomme A/S og Ascot FJK ApS overfor Nykredit Realkredit A/S og Nykredit Bank A/S.