

Burholt.

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

Escot Fast Ejendom A/S

**Hammervej 50
9381 Sulsted**

**Årsrapport 2016
CVR-nr. 21410888**

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

Kurt Mallin Simonsen
Dirigent

Escot Fast Ejendom A/S

Indholdsfortegnelse

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

Escot Fast Ejendom A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Escot Fast Ejendom A/S Hammervej 50 9381 Sulsted
CVR-nr.	21410888
Stiftelsesdato	01-10-1998
Regnskabsår	01-01-2016 - 31-12-2016
Bestyrelse	Helvig Nielsen Kurt Mallin Simonsen Knud Orla Nielsen
Direktion	Christian Søndergaard Nielsen, Direktør
Kapitalejere iht selskabsloven	Escot Holding A/S og Solparken A/S ejer hver mere end 5% af aktiekapitalen
Revisor	Burholt Revision Gasværksvej 3 9300 Sæby CVR-nr.: 20833696
Kundenr.	12098

Escot Fast Ejendom A/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 for Escot Fast Ejendom 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.

Hjallerup, den 31-05-2017

Direktion

Christian Søndergaard Nielsen
Direktør

Bestyrelse

Helvig Nielsen

Kurt Mallin Simonsen

Knud Orla Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Escot Fast Ejendom A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Escot Fast Ejendom 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 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 Fast Ejendom 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

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom samt depotrum og containere.

Årets resultat

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Den forventede udvikling

Der forventes et tilfredsstillende resultat for 2017.

Escot Fast Ejendom A/S

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Escot Fast Ejendom 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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

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.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af FIFO-princippet eller til nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Varer under fremstilling og fremstillede færdigvarer måles til fremstillingspris, der indbefatter medgået materialeforbrug og direkte lønomkostninger.

Tilgodehavender

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Escot Fast Ejendom A/S

Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		56.581.440	54.103.215
Personaleomkostninger	1	-9.615.905	-7.133.140
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-5.086.690	-3.344.080
Driftsresultat		41.878.845	43.625.995
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		17.621.183	15.144.851
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		70	0
Finansielle indtægter	2	281	338.222
Finansielle omkostninger	3	-13.126.394	-15.088.573
Resultat før skat		46.373.985	44.020.495
Skat af årets resultat		-6.449.330	-6.502.174
Årets resultat		39.924.655	37.518.321
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		17.621.183	15.144.851
Overført resultat		22.303.472	22.373.470
		39.924.655	37.518.321

Escot Fast Ejendom A/S

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		62.684.712	43.927.694
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		86.580.891	69.007.971
Investeringsjendomme		615.480.717	600.495.255
Materielle anlægsaktiver		764.746.320	713.430.920
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	65.999.393	48.378.211
Finansielle anlægsaktiver		65.999.393	48.378.211
Anlægsaktiver		830.745.713	761.809.131
Fremstillede varer og handelsvarer		1.996.703	1.089.257
Varebeholdninger	5	1.996.703	1.089.257
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		57.414.260	41.315.516
Andre tilgodehavender		11.406.439	15.043.153
Udskudte skatteaktiver		1.203.982	3.030.968
Tilgodehavender		70.024.681	59.389.637
Likvide beholdninger		255.604	5.448.594
Omsætningsaktiver		72.276.988	65.927.488
Aktiver		903.022.701	827.736.619

Escot Fast Ejendom A/S

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger	6	119.774.652	119.774.652
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	7	65.499.393	47.878.210
Øvrige reserver	8	-29.300.282	-29.546.202
Overført resultat	9	150.547.237	128.243.765
Egenkapital		307.021.000	266.850.425
Hensættelser til udskudt skat	10	78.794.227	72.980.275
Hensatte forpligtelser		78.794.227	72.980.275
Gæld til realkreditinstitutter		333.595.558	347.895.624
Gæld til banker		28.148.000	0
Langfristede gældsforpligtelser	11	361.743.558	347.895.624
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	23.986.131	19.145.822
Gæld til banker		13.570.120	23.476.459
Gæld til tilknyttede virksomheder		69.296.016	52.162.145
Anden gæld		48.611.649	45.225.869
Kortfristede gældsforpligtelser		155.463.916	140.010.295
Gældsforpligtelser		517.207.474	487.905.919
Passiver		903.022.701	827.736.619
Eventualforpligtelser	12		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	13		

Escot Fast Ejendom A/S

Noter

	2016	2015
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	8.716.469	6.454.119
Pensioner	248.668	208.668
Andre omkostninger til social sikring	161.991	139.667
Andre personaleomkostninger	488.777	330.686
	9.615.905	7.133.140

Gennemsnitligt antal beskæftigede 22

2. Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter	281	338.222
	281	338.222

3. Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	13.126.394	15.088.573
	13.126.394	15.088.573

4. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Driftsselskabet Solparken A/S	Aalborg	100,00	65.999.393	17.621.183
			65.999.393	17.621.183

5. Varebeholdninger

Varebeholdninger er opgjort således:

Fremstillede varer og handelsvarer	1.996.703	1.089.257
Varebeholdninger i alt	1.996.703	1.089.257

6. Reserve for opskrivninger

Saldo primo	119.774.652	119.603.667
Korrektion primo	0	170.985
Saldo ultimo	119.774.652	119.774.652

7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Saldo primo	47.878.210	32.733.359
Årets tilgang	17.621.183	15.144.851
Saldo ultimo	65.499.393	47.878.210

Noter

	2016	2015	
8. Øvrige reserver			
Saldo primo	-29.546.202	-36.397.843	
Årets tilgang	245.920	6.851.641	
Saldo ultimo	-29.300.282	-29.546.202	
9. Overført resultat			
Saldo primo	128.243.765	106.041.280	
Korrektion primo	0	-170.985	
Årets tilgang	22.303.472	22.373.470	
Saldo ultimo	150.547.237	128.243.765	
10. Hensættelser til udskudt skat			
Hensættelser til udskudt skat primo	72.980.275	67.600.490	
Hensættelser til udskudt skat årets regulering	5.813.952	5.379.785	
Saldo ultimo	78.794.227	72.980.275	
11. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald	Forfald	Forfald
	efter 1 år	indenfor 1 år	efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	333.595.558	21.486.131	240.772.157
Gæld til banker	28.148.000	2.500.000	0
	361.743.558	23.986.131	240.772.157

12. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

13. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 355.081.689 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør kr. 702.061.607.

Til sikkerhed for selskabets engagement med Nykredit Bank A/S er der deponeret følgende:
Nom. kr. 22.350.000 skadesløsbreve og kr. 50.135.000 ejerpantebreve i selskabets investeringsejendomme.