

Burholt.

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

Ascot Erhvervsejendomme A/S

Håndværkervej 4
9000 Aalborg

Årsrapport 2015
CVR-nr. 28669011

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

Kurt Mallin Simonsen
Dirigent

Ascot Erhvervs ejendomme A/S

Indholdsfortegnelse

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

Ascot Erhvervsejendomme A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ascot Erhvervsejendomme A/S Håndværkervej 4 9000 Aalborg
CVR-nr.	28669011
Regnskabsår	01-01-2015 - 31-12-2015
Bestyrelse	Kurt Mallin Simonsen Christian Søndergaard Nielsen 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.	12061

Ascot Erhvervsejendomme A/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 for Ascot 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

Kurt Mallin Simonsen

Christian Søndergaard Nielsen

Knud Orla Nielsen

Ascot Erhvervsejendomme A/S

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ascot Erhvervsejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ascot 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.

Ascot 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

Ascot Erhvervsejendomme A/S

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har bestået i investering i og udlejning af fast ejendom.

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 2016.

Ascot Erhvervsejendomme A/S

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ascot 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

Bruttofortjeneste

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

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.

Ascot Erhvervsejendomme A/S

Anvendt regnskabspraksis

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.

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, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Ascot Erhvervssejendomme A/S

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		5.607.593	5.508.099
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-18.157	0
Driftsresultat		5.589.436	5.508.099
Finansielle omkostninger		-2.411.613	-2.928.215
Resultat før skat		3.177.823	2.579.884
Skat af årets resultat	1	-813.140	-485.626
Årets resultat		2.364.683	2.094.258
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		8.000.000	0
Overført resultat		-5.635.317	2.094.258
		2.364.683	2.094.258

Ascot Erhvervsejendomme A/S

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	42.872	21.029
Investerings ejendomme	3	94.660.224	94.799.374
Materielle anlægsaktiver		94.703.096	94.820.403
Anlægsaktiver		94.703.096	94.820.403
Andre tilgodehavender		255.278	263.220
Udskudte skatteaktiver		1.440.795	2.073.738
Tilgodehavender		1.696.073	2.336.958
Omsætningsaktiver		1.696.073	2.336.958
Aktiver		96.399.169	97.157.361

Ascot Erhvervsejendomme A/S

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Øvrige reserver	4	-2.229.112	-2.659.876
Overført resultat	5	2.804.424	8.439.741
Udbytte for regnskabsåret		8.000.000	0
Egenkapital		9.075.312	6.279.865
Hensættelser til udskudt skat		5.199.147	4.436.623
Hensatte forpligtelser		5.199.147	4.436.623
Gæld til realkreditinstitutter		41.209.606	44.248.130
Anden gæld		34.902.145	35.653.877
Langfristede gældsforpligtelser	6	76.111.751	79.902.007
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	2.992.713	2.888.500
Anden gæld		3.020.246	3.650.366
Kortfristede gældsforpligtelser		6.012.959	6.538.866
Gældsforpligtelser		82.124.710	86.440.873
Passiver		96.399.169	97.157.361
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Ascot Erhvervsejendomme A/S

Noter

	2015	2014
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	9.141	-136.960
Regulering udskudt skat	762.524	622.586
Regulering skat tidligere år	41.475	0
	813.140	485.626
2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	21.029	21.029
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	40.000	0
Kostpris ultimo	61.029	21.029
Årets afskrivninger	-18.157	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-18.157	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	42.872	21.029
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	94.799.374	92.022.275
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	206.800	2.777.099
Afgang i årets løb	-345.950	0
Kostpris ultimo	94.660.224	94.799.374
Regnskabsmæssig værdi ultimo	94.660.224	94.799.374
4. Øvrige reserver		
Saldo primo	-2.659.876	-2.271.553
Årets tilgang	430.764	-388.323
Saldo ultimo	-2.229.112	-2.659.876
5. Overført resultat		
Saldo primo	8.439.741	6.345.483
Årets tilgang	-5.635.317	2.094.258
Saldo ultimo	2.804.424	8.439.741

Noter

2015

2014

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	41.209.606	2.992.713	28.844.105
Anden gæld	34.902.145	3.020.246	
	76.111.751	6.012.959	28.844.105

7. Eventualforpligtelser

Selskabet kautionerer for det beløb Escot A/S til enhver tid måtte blive Nykredit Bank A/S skyldig.

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

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 44.202.319 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 94.660.224.

Til sikkerhed for Escot A/S's engagement med Nykredit Bank A/S er der deponeret følgende: nom. kr. 16.500.000 skadesløsbreve og nom. kr. 16.880.000 ejerpantebreve i selskabets investeringsejendomme.

Til sikkerhed for Escot A/S, Escot Erhvervsejendomme A/S og Escot Erhvervsejendomme af 2007 A/S's engagement med Spar Nord Bank A/S er deponeret nom. kr. 9.380.000 ejerpantebreve i selskabets investeringsejendomme.