

Burholt.

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

Escot Erhvervsejendomme af 2007 A/S

Håndværkervej 4
9000 Aalborg

Årsrapport 2015
CVR-nr. 30272870

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 af 2007 A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Escot Erhvervsejendomme af 2007 A/S Håndværkervej 4 9000 Aalborg
CVR-nr.	30272870
Stiftelsesdato	14-02-2007
Regnskabsår	01-01-2015 - 31-12-2015
Bestyrelse	Christian Søndergaard 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.	12136

Escot Erhvervsejendomme af 2007 A/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 for Escot Erhvervsejendomme af 2007 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

Kurt Mallin Simonsen

Knud Orla Nielsen

Escot Erhvervsejendomme af 2007 A/S

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Escot Erhvervsejendomme af 2007 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Escot Erhvervsejendomme af 2007 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 af 2007 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

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.

Escot Erhvervsejendomme af 2007 A/S

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Escot Erhvervsejendomme af 2007 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

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

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.

Escot Erhvervsejendomme af 2007 A/S

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		7.552.690	7.521.905
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-30.773	-27.756
Driftsresultat		7.521.917	7.494.149
Finansielle indtægter		8	739
Finansielle omkostninger		-2.295.063	-2.817.374
Resultat før skat		5.226.862	4.677.514
Skat af årets resultat	1	-1.244.699	-1.056.152
Årets resultat		3.982.163	3.621.362
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		14.000.000	0
Overført resultat		-10.017.837	3.621.362
		3.982.163	3.621.362

Escot Erhvervsejendomme af 2007 A/S

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	182.720	162.423
Investerings ejendomme	3	114.808.610	114.734.162
Materielle anlægsaktiver		114.991.330	114.896.585
Anlægsaktiver		114.991.330	114.896.585
Andre tilgodehavender		83.975	107.418
Udskudte skatteaktiver		1.815.460	2.613.026
Tilgodehavender		1.899.435	2.720.444
Omsætningsaktiver		1.899.435	2.720.444
Aktiver		116.890.765	117.617.029

Escot Erhvervsejendomme af 2007 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	2.902.425	12.920.262
Udbytte for regnskabsåret		14.000.000	0
Egenkapital		15.173.313	10.760.386
Hensættelser til udskudt skat		3.250.554	2.436.961
Hensatte forpligtelser		3.250.554	2.436.961
Gæld til realkreditinstitutter		68.283.856	70.475.049
Anden gæld		24.392.563	28.433.779
Langfristede gældsforpligtelser	6	92.676.419	98.908.828
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	2.289.901	1.672.024
Anden gæld		3.500.578	3.838.830
Kortfristede gældsforpligtelser		5.790.479	5.510.854
Gældsforpligtelser		98.466.898	104.419.682
Passiver		116.890.765	117.617.029
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Escot Erhvervsejendomme af 2007 A/S

Noter

	2015	2014
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	359.245	239.606
Regulering udskudt skat	813.593	816.546
Regulering skat tidligere år	71.861	0
	1.244.699	1.056.152
2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	596.657	572.825
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	51.070	23.832
Kostpris ultimo	647.727	596.657
Af- og nedskrivninger primo	-434.234	-406.478
Årets afskrivninger	-30.773	-27.756
Af- og nedskrivninger ultimo	-465.007	-434.234
Regnskabsmæssig værdi ultimo	182.720	162.423
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	114.734.162	114.584.792
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	74.448	149.370
Kostpris ultimo	114.808.610	114.734.162
Regnskabsmæssig værdi ultimo	114.808.610	114.734.162
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	12.920.262	9.298.900
Årets tilgang	-10.017.837	3.621.362
Saldo ultimo	2.902.425	12.920.262

Escot Erhvervsejendomme af 2007 A/S

Noter

		2015	2014
6. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	68.283.856	2.289.901	49.420.784
	68.283.856	2.289.901	49.420.784

7. Kautions- og eventualforpligtelser

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

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

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 70.573.757 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 114.808.610.

Til sikkerhed for selskabets engagement med Nykredit Bank A/S er der deponeret følgende: nom. kr. 29.693.000 ejerpantebreve i selskabets investeringsejendomme.