

Burholt.

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

Escot A/S
Håndværkervej 4
9000 Aalborg

Årsrapport 2015
CVR-nr. 80975317

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

Kurt Mallin Simonsen
Dirigent

Escot A/S

Indholdsfortegnelse

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

Escot A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Escot A/S Håndværkervej 4 9000 Aalborg
CVR-nr.	80975317
Stiftelsesdato	01-05-1976
Regnskabsår	01-01-2015 - 31-12-2015
Bestyrelse	Christian Søndergaard Nielsen Helvig 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.	12088

Escot A/S

Ledelsespåtegning

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

Knud Orla Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Escot A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Escot 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 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 A/S

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom, bortforpagtning af restaurationsvirksomhed samt investering i børsnoterede værdipapirer.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Escot 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.

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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

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

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 måles til kostpris. Udbytte, der overstiger den akkumulerede indtjening i den tilknyttede eller den associerede virksomhed i ejerperioden, behandles som en reduktion af kostprisen. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Andre finansielle anlægsaktiver

Børsnoterede værdipapirer måles til kursværdi pr. balancedagen og årets værdiregulering medtages i resultatopgørelsen.

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.

Likvider

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

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 A/S

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		14.828.814	12.754.129
Personaleomkostninger	1	-5.663.052	-5.608.112
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-408.661	-539.311
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-5.939.173	-6.635.418
Driftsresultat		2.817.928	-28.712
Finansielle indtægter		15.878.326	18.394.306
Finansielle omkostninger		-11.746.899	-11.699.752
Resultat før skat		6.949.355	6.665.842
Skat af årets resultat	2	826.964	1.188.321
Årets resultat		7.776.319	7.854.163
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		20.000.000	0
Øvrige reserver		-4.632.555	-6.635.418
Overført resultat		-7.591.126	14.489.581
		7.776.319	7.854.163

Escot A/S

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	1.866.217	1.671.844
Investeringsejendomme	4	165.308.899	170.518.090
Materielle anlægsaktiver		167.175.116	172.189.934
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	132.000	132.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		81.213.040	98.291.162
Finansielle anlægsaktiver		81.345.040	98.423.162
Anlægsaktiver		248.520.156	270.613.096
Andre tilgodehavender		72.575.675	78.511.338
Udskudte skatteaktiver		3.159.318	4.533.165
Tilgodehavender		75.734.993	83.044.503
Likvide beholdninger		6.124.528	10.721
Omsætningsaktiver		81.859.521	83.055.224
Aktiver		330.379.677	353.668.320

Escot A/S

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger	6	51.142.414	54.315.175
Øvrige reserver	7	-12.253.996	-15.566.259
Overført resultat	8	965.744	10.016.663
Udbytte for regnskabsåret		20.000.000	0
Egenkapital		60.354.162	49.265.579
Hensættelser til udskudt skat		24.049.571	24.755.463
Hensatte forpligtelser		24.049.571	24.755.463
Gæld til realkreditinstitutter		120.965.090	126.533.845
Gæld til banker		44.285.464	69.614.529
Langfristede gældsforpligtelser	9	165.250.554	196.148.374
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	5.885.764	4.129.550
Gæld til banker		18.292.241	18.795.039
Gæld til tilknyttede virksomheder		20.173.105	21.838.634
Anden gæld		36.374.280	38.735.681
Kortfristede gældsforpligtelser		80.725.390	83.498.904
Gældsforpligtelser		245.975.944	279.647.278
Passiver		330.379.677	353.668.320
Eventualforpligtelser	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		

Noter

	2015	2014
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	4.899.900	4.668.443
Pensioner	274.096	267.889
Omkostninger til social sikring	101.215	99.038
Andre personaleomkostninger	387.841	572.742
	5.663.052	5.608.112
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-211.735	-255.969
Ændring eventualskat	-705.892	-932.352
Regulering skat tidligere år	90.663	0
	-826.964	-1.188.321
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	5.065.172	4.935.563
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	603.034	129.609
Kostpris ultimo	5.668.206	5.065.172
Af- og nedskrivninger primo	-3.393.328	-2.854.017
Årets afskrivninger	-408.661	-539.311
Af- og nedskrivninger ultimo	-3.801.989	-3.393.328
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.866.217	1.671.844
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	99.011.720	98.996.710
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	729.982	15.010
Kostpris ultimo	99.741.702	99.011.720
Dagsværdireguleringer primo	71.506.370	78.141.788
Årets reguleringer	-5.939.173	-6.635.418
Dagsværdireguleringer ultimo	65.567.197	71.506.370
Regnskabsmæssig værdi ultimo	165.308.899	170.518.090

Noter

2015

2014

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

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital
Myren Skov ApS	Brønderslev	100,00	132.000
			132.000

6. Reserve for opskrivninger

Saldo primo	54.315.175	60.950.593
Korrektion primo	1.459.794	0
Årets afgang	-4.632.555	-6.635.418
Saldo ultimo	51.142.414	54.315.175

7. Øvrige reserver

Saldo primo	-15.566.259	-14.526.336
Årets tilgang	3.312.263	-1.039.923
Saldo ultimo	-12.253.996	-15.566.259

8. Overført resultat

Saldo primo	10.016.663	-4.472.918
Korrektion primo	-1.459.793	0
Årets tilgang	-7.591.126	14.489.581
Saldo ultimo	965.744	10.016.663

9. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	120.965.090	5.885.764	93.699.328
Gæld til banker	44.285.464	18.292.241	
	165.250.554	24.178.005	93.699.328

10. Eventualforpligtelser

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

11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 126.850.854 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 165.308.899.

Til sikkerhed for engagement med Nykredit Bank A/S er der deponeret følgende:

Nom. kr. 17.000.000 skadesløsbreve og nom. kr. 7.200.000 ejerpantebreve i selskabets investeringsejendomme.

Desuden er der overfor Spar Nord Bank A/S og Nykredit Bank A/S stillet sikkerhed i selskabets værdipapirdepoter. Selskabets sikringskonto i Spar Nord Bank A/S er stillet til sikkerhed for Ascot Erhvervsejendomme A/S, Escot Erhvervsejendomme A/S og Escot Erhvervsejendomme af 2007 A/S' engagement med Spar Nord Bank A/S.