

Escot Fast Ejendom A/S

Østre Alle 102, 9000 Aalborg
CVR-nr. 21 41 08 88

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 19. juni 2025

Christian Søndergaard Breck Nielsen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Erklæringer

Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-7

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal	8
Ledelsesberetning	9

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14-19
Anvendt regnskabspraksis	20-24

Selskabsoplysninger

Selskabet	Escot Fast Ejendom A/S Østre Alle 102 9000 Aalborg CVR-nr.: 21 41 08 88 Stiftet: 1. oktober 1998 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Knud Orla Nielsen, formand Helvig Ottilie Marie Søndergaard Nielsen Ann Caroline Breck Nielsen
Direktion	Christian Søndergaard Breck Nielsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Nykredit Tankedraget 25 9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 19. juni 2025

Direktion:

Christian Søndergaard Breck Nielsen

Bestyrelse:

Knud Orla Nielsen
Formand

Helvig Ottilie Marie Søndergaard
Nielsen

Ann Caroline Breck Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Escot Fast Ejendom A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Escot Fast Ejendom A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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. 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.
- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

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.

Aalborg, den 19. juni 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Engelund Bærentsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33757

Hoved- og nøgletal

	2024 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.	2021 tkr.	2020 tkr.
Resultatopgørelse					
Bruttoresultat	83.106	79.228	71.140	87.845	86.091
Resultat af primær drift	37.398	42.535	39.728	111.817	109.770
Finansielle poster, netto	-23.656	-24.677	-13.408	-9.592	-4.718
Årets resultat før skat	48.296	53.363	60.757	121.972	118.694
Årets resultat	45.141	49.429	54.923	100.502	95.554
Balance					
Balancesum	1.935.807	1.884.593	1.729.383	1.605.725	1.443.008
Egenkapital	945.196	905.308	867.259	871.347	759.903
Investeringer i materielle anlægsaktiver	-65.028	-176.463	-143.661	-112.216	-39.122
Nøgletal					
Soliditetsgrad	48,8	48,0	50,1	54,3	52,7
Egenkapitalforrentning	4,9	5,6	6,3	12,3	15,7

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Soliditetsgrad:
$$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver, ultimo}}$$

Egenkapitalforrentning:
$$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i regnskabsåret været et stigende aktivitetsniveau og en stigende bruttofortjeneste.

Årets resultat er påvirket af stigende renter på finansieringen af selskabets aktiviteter.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Årets resultat før skat er ikke på niveau med de forventninger, der var til regnskabsåret. Som beskrevet har stigende renteniveau medført et mindre resultat end forventet.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Ultimo regnskabsåret har selskabet besluttet en udskillelse af containeraktiviteten til et nystiftet selskab. Udskillelsen foretages i det kommende regnskabsår.

Udskillelsen er et led i en strategisk beslutning om at skabe øget fokus og specialisering inden for kerneforretningsområderne. Aktiviteten, der udskilles omfatter udlejning, salg og specialproduktion af containere, og overdragelsen er sket til et nystiftet selskab BOXIT Container A/S, som er 100 % ejet af Escot Fast Ejendom A/S.

Udskillelsen forventes ikke at have indvirkning på det kommende års resultat.

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet yderligere begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Finansielle risici

Renterisici:

Selskabet har indgået variabelt forrentede obligationslån. Selskabet afdækker en stor del af risikoen på de variable renter ved brug af renteswaps. Pr. 31. december 2024 er renten sikret på mere end halvdelen af selskabets obligationsrestgæld. Der henvises i øvrigt til den nærmere beskrivelse af selskabets afledte finansielle instrumenter i note 8.

Forventninger til fremtiden

Ledelsen forventer et lignende aktivitetsniveau for det kommende år og et resultat før skat og dagsværdireguleringer i intervallet 50-55 mio. kr.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 tkr.	2023 tkr.
Bruttofortjeneste		83.106	79.228
Personaleomkostninger	1	-31.876	-29.043
Af- og nedskrivninger		-15.006	-17.886
Driftsresultat før dagsværdiregulering		36.224	32.299
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.174	10.236
Driftsresultat		37.398	42.535
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		34.554	35.505
Andre finansielle indtægter	2	11.057	6.500
Andre finansielle omkostninger	3	-34.713	-31.177
Resultat før skat		48.296	53.363
Skat af årets resultat	4	-3.155	-3.934
Årets resultat	5	45.141	49.429

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 tkr.	2023 tkr.
Grunde og bygninger		84.550	84.116
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		194.944	199.606
Investeringsjendomme		1.440.045	1.389.161
Materielle anlægsaktiver	6	1.719.539	1.672.883
Kapitalandele i dattervirksomheder		25.021	26.667
Finansielle anlægsaktiver	7	25.021	26.667
Anlægsaktiver		1.744.560	1.699.550
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer		6.715	13.681
Varebeholdninger		6.715	13.681
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.441	6.824
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		128.022	106.104
Afledte finansielle instrumenter	8	32.419	39.668
Andre tilgodehavender		5.381	10.724
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		6.794	7.161
Periodeafgrænsningsposter	9	818	81
Tilgodehavender	10	182.875	170.562
Likvide beholdninger	11	1.657	800
Omsætningsaktiver		191.247	185.043
Aktiver		1.935.807	1.884.593

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 tkr.	2023 tkr.
Aktiekapital	12	500	500
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode		20.656	26.102
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring		21.525	26.778
Overført overskud		852.515	851.928
Forslag til udbytte		50.000	0
Egenkapital		945.196	905.308
Hensættelser til udskudt skat	13	215.522	206.986
Hensatte forpligtelser		215.522	206.986
Gæld til realkreditinstitutter		536.264	477.397
Leasingforpligtelser		74.235	107.847
Afledte finansielle instrumenter	8	3.523	4.207
Langfristede gældsforpligtelser	14	614.022	589.451
Gæld til realkreditinstitutter		32.286	26.051
Gæld til pengeinstitutter		55.810	73.414
Leasingforpligtelser		8.112	12.636
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.804	12.596
Gæld til tilknyttede virksomheder		32.040	34.207
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	4.648
Afledte finansielle instrumenter	8	1.298	1.130
Anden gæld		5.143	3.979
Deposita		9.197	9.018
Periodeafgrænsningsposter	15	5.377	5.169
Kortfristede gældsforpligtelser		161.067	182.848
Gældsforpligtelser		775.089	772.299
Passiver		1.935.807	1.884.593

Eventualposter mv.	16
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17
Nærtstående parter	18
Koncernregnskab	19

Egenkapitalopgørelse

tkr.	Aktiekapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Dagsværdi-reserve for regnskabs-mæssig sikring	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	500	26.102	26.778	851.928	0	905.308
Forslag til resultatdisponering, jf. note 5		29.697		-34.556	50.000	45.141
Andre lovpligtige bindinger						
Andre reg. af indre værdi		4.857		-4.857		0
Overførsler						
Modt./dekl. udbytte		-40.000		40.000		0
Bevæg. dagsværdireserver						
Årets værdiregulering			-6.734			-6.734
Skat af egenkapitalbevægelser			1.481			1.481
Egenkapital 31. december 2024	500	20.656	21.525	852.515	50.000	945.196

Noter

	2024 tkr.	2023 tkr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	53	50
Løn og gager	27.357	25.589
Pensioner	2.525	1.842
Andre omkostninger til social sikring	645	290
Andre personaleomkostninger	1.349	1.322
	31.876	29.043
Vederlag til direktion og bestyrelse udgør i alt 1.506 tkr. i 2024.		
2 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	4.099	4.112
Finansielle indtægter i øvrigt	6.958	2.388
	11.057	6.500
3 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	956	1.892
Finansielle omkostninger i øvrigt	33.757	29.285
	34.713	31.177
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-5.313	-3.952
Regulering skat vedrørende tidligere år	-68	0
Regulering af udskudt skat	8.536	7.886
	3.155	3.934
5 Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	50.000	0
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	29.697	30.648
Overført resultat	-34.556	18.781
	45.141	49.429

Noter

6 | Materielle anlægsaktiver

tkr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	84.463	284.880	832.278
Tilgang	1.396	13.919	49.713
Afgang	0	-8.390	0
Kostpris 31. december 2024	85.859	290.409	881.991
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	346	85.274	0
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	0	-3.852	0
Årets afskrivninger	963	14.043	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	1.309	95.465	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	0	0	556.880
Årets værdireguleringer	0	0	1.174
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	0	0	558.054
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	84.550	194.944	1.440.045

Finansielle leasingaktiver			92.495	
Investerings-ejendomme				
tkr.	Midt-og Østjylland	Nordjylland	Syddanmark og Fyn	Sjælland og hovedstads-området
Dagsværdier 31. december 2024 opdelt på geografi	650.925	498.517	224.955	65.647
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	5.471	-2.426	-2.663	791

Noter

6 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Selskabets investeringsejendomme består af 20 erhvervsejendomme og 10 projektgrunde, som primært er beliggende i og omkring større danske byer.

Erhvervsejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens normaliserede driftsafkast og individuelt fastsatte afkastkrav.

I dagsværdiopgørelserne for 2024 er anvendt et samlet normaliseret driftsafkast på 83.890 tkr. og afkastkrav i nedenstående intervaller:

Midt- og Østjylland	:6,00 % til 8,50 %, driftsafkast 38.235 tkr.
Nordjylland	: 6,00 % til 7,75 %, driftsafkast 35.111 tkr.
Fyn	:7,75 %, driftsafkast 8.442 tkr.
Sjælland	:6,25 % til 6,75 %, driftsafkast 2.101 tkr.

De forventede afkast er vurderet under hensyntagen til ejerens andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration, ligesom der ved værdiansættelsen er taget hensyn til ejendommens beliggenhed og vedligeholdelsesstand. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbestemte omkostninger, indgåede rabatter, tomgang og forhold i øvrigt. Følsomheden i dagsværdien påvirkes af udsving i renteniveau, markedsleje mv.

Der er i 2024 ikke anvendt ekstern valuar i forbindelse med værdiansættelsen.

Dagsværdien for selskabets projektgrunde tager udgangspunkt i den historiske kostpris tillagt forædlingsomkostninger, der er påløbet siden erhvervelsen. Dog er to projektgrunde værdiansat til forventet salgssum, 34.334 tkr. Dagsværdier på projektgrunde, opdelt på geografi, er som følgende:

Midt- og Østjylland.....	99.633 tkr.
Nordjylland.....	8.505 tkr.
Fyn.....	116.020 tkr.
Sjælland.....	33.498 tkr.

7 | Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i dattervirk- somheder
tkr.	
Kostpris 1. januar 2024	565
Tilgang	3.800
Kostpris 31. december 2024	4.365
Værdireguleringer 1. januar 2024	26.102
Udloddet resultat	-40.000
Årets resultat	29.697
Andre reguleringer	4.857
Værdireguleringer 31. december 2024	20.656
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	25.021

Noter

7 | Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

Kapitalandele i dattervirksomheder

Navn og hjemsted	Ejerandel
Driftsselskabet Solparken A/S, Aalborg	100 %
BOX Container Sweden AB, Stockholm	100 %
Boxit Container A/S, Aalborg	100 %

8 | Afledte finansielle instrumenter

Sikringsinstrumenterne påvirker balance, resultatopgørelse og egenkapitalopgørelse således:

	Renteswaps
Dagsværdi 31. december 2024:	
Aktiver	32.419
Forpligtelser	-4.821
	27.598

Årets værdiregulering i egenkapitalen	-6.734
---------------------------------------	--------

	2024 tkr.	2023 tkr.
9 Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalte omkostninger	818	81
	818	81

10 | Tilgodehavender med forfald senere end et år

Renteswap	28.088	34.610
	28.088	34.610

Ledelsen forventer, at hovedparten af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder først vil blive indfriet senere end et år efter regnskabsafslutningen.

11 | Likvide beholdninger

I likvide beholdninger indgår 507 tkr., som er deponeret på sikringskonto i forbindelse med ejendomshandel.

Noter

	2024 tkr.	2023 tkr.
12 Aktiekapital		
Aktiekapitalen er fordelt således:		
Aktier, 500 stk. a nom. 1.000 kr.	500	500
	500	500

13 | Hensættelser til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på værdipapirer, tilgodehavender, immaterielle anlægsaktiver og materielle anlægsaktiver, herunder indregnede finansielle leasingkontrakter.

	2024 tkr.	2023 tkr.
Udskudt skat 1. januar	206.986	199.100
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen	8.536	7.886
Udskudt skat 31. december 2024	215.522	206.986

14 | Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	568.550	32.286	413.953	503.448
Leasingforpligtelser	82.347	8.112	38.123	120.483
Afledte finansielle instrumenter	4.821	1.298	0	5.337
	655.718	41.696	452.076	629.268

15 | Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger, der vedrører indtægter i efterfølgende år.

16 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for tilknyttede virksomheders gæld til pengeinstitut. De pågældende virksomheder har ingen gæld til pengeinstitut pr. 31. december 2024.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Solparken A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Noter

17 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditgæld, hovedstol nom. 658 mio. kr., er sikret ved pant i ejendomme. Den bogførte værdi af de pantsatte ejendomme udgør 1.393 mio. kr. pr. 31. december 2024.

Mellemværende med pengeinstitut er sikret ved pant i ejendomme. Den bogførte værdi af de pantsatte ejendomme udgør 882 mio. kr. pr. 31. december 2024.

18 | Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse:

Hovedaktionær:

Solparken A/S, Østre Alle 102, 9000 Aalborg

Christian Søndergaard Breck Nielsen, Hammervej 50, 9381 Sulsted

Transaktioner med nærtstående parter

Selskabet har haft følgende transaktioner med nærtstående parter (tkr.):

Køb af varer og tjenesteydelser fra tilknyttede virksomheder:	440
Salg af varer og ydelser til tilknyttede virksomheder:	26.202
Salg af varer og tjenesteydelser til virksomheder med betydelig indflydelse:	701
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder:	956
Renteomkostninger til virksomheder med betydelig indflydelse:	532
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder:	4.099
Renteindtægter fra virksomheder med betydelig indflydelse:	896
Modtaget udbytte fra tilknyttede virksomheder:	40.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag:	7.220
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder:	131.422
Gæld til tilknyttede virksomheder:	32.039

19 | Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Solparken A/S, Østre Alle 102, 9000 Aalborg, CVR-nummer 79 27 35 11.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Escot Fast Ejendom A/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C .

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskabet

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 112 for delkoncerner. Selskabet indgår i koncernregnskabet for Solparken A/S, adresse, 79 27 35 11.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger omfatter domicilejendomme, som måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25-40 år	0-50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0-70 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger omfatter ejendomme under opførelse, som måles til kostpris

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelssummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Projektgrunde måles til kostpris som et udtryk for dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing, jf. IAS 17), indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning i balancen til kostpris opgjort til dagsværdi eller (hvis lavere) nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rente, eller alternativt virksomhedens lånerente, som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som selskabets øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen, som er tidspunkt for opnåelse af kontrol. Købsvederlaget består af dagsværdien af det aftalte vederlag i form af overtagne aktiver og forpligtelser. Hvis en del af købsvederlaget er betinget af fremtidige begivenheder eller opfyldelse af aftalte betingelser, indregnes denne del af købsvederlaget til dagsværdi på overtagelsesdagen. Efterfølgende reguleringer af betinget købsvederlag indregnes i resultatopgørelsen.

Konstaterede merværdier i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi indregnes og måles i overensstemmelse med den anvendte regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Merværdier vedrørende grunde og bygninger afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør X år. Merværdier vedrørende produktionsanlæg og maskiner samt driftsmateriel og inventar afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør x - x år.

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Investerings ejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi, hvor ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO princippet med fradrag af eventuelle nedskrivninger til en lavere nettorealiseringsværdi. Tilgodehavender og gæld måles til amortiseret kostpris.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 7 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Anvendt regnskabspraksis

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrasket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og øvrige direkte og indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på de i produktionsprocessen benyttede maskiner, fabriksbygninger og udstyr, omkostninger til fabriksadministration og ledelse samt aktiverede udviklingsomkostninger vedrørende produkterne.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektivere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Pengestrømsopgørelse

Under henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, har selskabet undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse. Der er udarbejdet en pengestrømsopgørelse for koncernen.