



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

ESCOT FAST EJENDOM A/S

ØSTRE ALLE 102, 9000 AALBORG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. juni 2024

Christian Søndergaard Breck Nielsen

CVR-NR. 21 41 08 88

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter.....	13-18
Anvendt regnskabspraksis.....	19-24

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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 27. juni 2024

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 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.

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 27. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Engelund Bærentsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33757

HOVED- OG NØGLETAL

	2023 tkr.	2022 tkr.	2021 tkr.	2020 tkr.	2019 tkr.
Resultatopgørelse					
Bruttoresultat.....	79.228	71.140	87.845	86.091	71.885
Resultat af primær drift.....	42.535	39.728	111.817	109.770	51.488
Finansielle poster, netto.....	-24.677	-13.408	-9.592	-4.718	-8.360
Årets resultat før skat.....	53.363	60.757	121.972	118.694	59.378
Årets resultat.....	49.429	54.923	100.502	95.554	49.797
Balance					
Balancesum.....	1.884.593	1.729.383	1.605.725	1.443.008	1.060.391
Egenkapital.....	905.308	867.259	871.347	759.903	459.071
Investeringer i materielle anlægsaktiver.	-176.463	-143.661	-112.216	-39.122	-81.106
Nøgletal					
Soliditetsgrad.....	48,0	50,1	54,3	52,7	43,3
Egenkapitalforrentning.....	5,6	6,3	12,3	15,7	11,4

Der er ikke foretaget tilpasning af hovedtal for året 2019 som følge af korrektion af væsentlige fejl i dagsværdier på investeringsejendomme tidligere år, da informationer til at korrigere nøgletallene ikke er tilgængelige.

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 aktivitetsniveau i lighed med forrige år. Som følge af driftsoptimeringer er bruttofortjenesten øget i regnskabsåret.

Årets resultat er påvirket af stigende renter på finansieringen af selskabets aktiviteter. Der er desuden investeret i udvidelse af den nuværende forretning med bl.a. opførelse af nye terminaler og produktionsfaciliteter, hvilket isoleret for året påvirker negativt men forventes at bidrage positivt fremadrettet.

Da de forhold, som er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

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

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet 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 2023 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.

Miljøforhold

Selskabet ønsker at føre en miljømæssig forsvarlig drift, og dette indgår som en naturlig del i selskabets daglige virke. For at være delvist selvforsynende med strøm har selskabet investeret i solcelleanlæg, der er placeret på tagene af flere af selskabets ejendomme.

Forventninger til fremtiden

Ledelsen forventer et lignende aktivitetsniveau for det kommende år og et resultat før skat og dagsværdireguleringer i intervallet 70-75 mio. kr.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 tkr.	2022 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		79.228	71.140
Personaleomkostninger.....	1	-29.043	-26.509
Af- og nedskrivninger.....		-17.886	-17.344
DRIFTSRESULTAT FØR DAGSVÆRDIREGULERING.....		32.299	27.287
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		10.236	12.441
DRIFTSRESULTAT.....		42.535	39.728
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....		35.505	34.437
Andre finansielle indtægter.....	2	6.500	4.019
Andre finansielle omkostninger.....	3	-31.177	-17.427
RESULTAT FØR SKAT.....		53.363	60.757
Skat af årets resultat.....	4	-3.934	-5.834
ÅRETS RESULTAT.....	5	49.429	54.923

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 tkr.	2022 tkr.
Grunde og bygninger.....		84.116	25.482
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		199.606	194.441
Investeringsjendomme.....		1.389.161	1.163.333
Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.....		0	123.735
Materielle anlægsaktiver.....	6	1.672.883	1.506.991
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		26.667	31.097
Finansielle anlægsaktiver.....	7	26.667	31.097
ANLÆGSAKTIVER.....		1.699.550	1.538.088
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		13.681	17.803
Varebeholdninger.....		13.681	17.803
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		6.824	5.767
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		106.104	96.700
Afledte finansielle instrumenter.....	8	39.668	53.382
Andre tilgodehavender.....		10.724	10.673
Tilgodehavende selskabsskat.....		7.161	3.160
Periodeafgrænsningsposter.....	9	81	151
Tilgodehavender.....	10	170.562	169.833
Likvide beholdninger.....	11	800	3.659
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		185.043	191.295
AKTIVER.....		1.884.593	1.729.383

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 tkr.	2022 tkr.
Aktiekapital.....	12	500	500
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		26.102	30.597
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring.....		26.778	38.157
Overført overskud.....		851.928	798.005
EGENKAPITAL.....		905.308	867.259
Hensættelser til udskudt skat.....	13	206.986	199.100
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		206.986	199.100
Gæld til realkreditinstitutter.....		477.397	435.274
Leasingforpligtelser.....		107.847	76.426
Afledte finansielle instrumenter.....	8	4.207	3.680
Langfristede gældsforpligtelser.....	14	589.451	515.380
Gæld til realkreditinstitutter.....		26.051	26.269
Gæld til pengeinstitutter.....		73.414	35.053
Leasingforpligtelser.....		12.636	8.606
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		12.596	12.301
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		34.207	37.428
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		4.648	4.469
Selskabsskat.....		0	10.875
Afledte finansielle instrumenter.....	8	1.130	783
Anden gæld.....		3.979	3.680
Deposita.....		9.018	8.180
Periodeafgrænsningsposter.....	15	5.169	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		182.848	147.644
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		772.299	663.024
PASSIVER.....		1.884.593	1.729.383
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	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	500	30.597	38.157	798.004	867.258
Forslag til resultatdisponering, jf. note 5.....		30.648		18.781	49.429
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.....			-14.588		-14.588
Skat af egenkapitalbevægelser.....			3.209		3.209
Egenkapital 31. december 2023.....	500	26.102	26.778	851.928	905.308

NOTER

	2023 tkr.	2022 tkr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	50	48	
Løn og gager.....	25.589	23.302	
Pensioner.....	1.842	1.641	
Andre omkostninger til social sikring.....	290	402	
Andre personaleomkostninger.....	1.322	1.164	
	29.043	26.509	
Vederlag til direktion og bestyrelse udgør i alt 1.388 tkr. i 2023.			
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	4.112	3.404	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	2.388	615	
	6.500	4.019	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	1.892	1.506	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	29.285	15.921	
	31.177	17.427	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-3.952	-4.071	
Regulering af udskudt skat.....	7.886	9.905	
	3.934	5.834	
Forslag til resultatdisponering			5
Ekstraordinært udbytte.....	0	12.000	
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....	30.648	29.580	
Overført resultat.....	18.781	13.343	
	49.429	54.923	

NOTER

			Note
Materielle anlægsaktiver			6
tkr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2023.....	25.792	264.913	
Overførsel.....	58.670	0	
Tilgang.....	0	25.487	
Afgang.....	0	-5.520	
Kostpris 31. december 2023.....	84.462	284.880	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	311	70.470	
Praksisændring.....	-311	0	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	0	-2.736	
Årets afskrivninger.....	346	17.540	
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....	346	85.274	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	84.116	199.606	
Finansielle leasingaktiver.....		126.868	
tkr.	Investerings-ejendomme	Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.	
Kostpris 1. januar 2023.....	616.385	123.736	
Overførsel.....	84.103	-142.774	
Tilgang.....	131.938	19.038	
Afgang.....	-144	0	
Kostpris 31. december 2023.....	832.282	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	546.954	0	
Praksisændring.....	-311	0	
Årets værdireguleringer.....	10.236	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....	556.879	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	1.389.161	0	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

6

Investeringsejendomme

tkr.	Midt-og Østjylland	Nordjylland	Syddanmark og Fyn	Sjælland og hovedstadsområdet
Dagsværdier 31. december 2023 opdelt på geografi.....	639.807	500.689	184.647	63.835
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-20.487	25.383	6.125	-785

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 2023 er anvendt et samlet normaliseret driftsafkast på 81.165 tkr. og afkastkrav i nedenstående intervaller:

Midt- og Østjylland	: 5,50 % til 8,00 %, driftsafkast 36.740 tkr.
Nordjylland	: 6,00 % til 7,50 %, driftsafkast 34.063 tkr.
Fyn	: 7,50 %, driftsafkast 8.370 tkr.
Sjælland	: 6,00 % til 7,00 %, driftsafkast 1.992 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, markedsløje mv.

Der er i 2023 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 en enkelt projektgrund værdiansat til forventet salgssum, 41.196 tkr. Dagsværdier på projektgrunde, opdelt på geografi, er som følgende:

Midt- og Østjylland	: 89.279 tkr.
Nordjylland	: 6.389 tkr.
Fyn	: 73.049 tkr.
Sjælland	: 32.594 tkr.

NOTER

		Note
Finansielle anlægsaktiver		7
	Kapitalandele i dattervirksomheder	
tkr.		
Kostpris 1. januar 2023.....	500	
Tilgang.....	65	
Kostpris 31. december 2023.....	565	
Værdireguleringer 1. januar 2023.....	30.597	
Udloddet resultat	-40.000	
Årets resultat	30.648	
Andre reguleringer.....	4.857	
Værdireguleringer 31. december 2023.....	26.102	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	26.667	
Kapitalandele i dattervirksomheder		
	Ejerandel	
Navn og hjemsted		
Driftsselskabet Solparken A/S, Aalborg.....	100 %	
BOX Container Sweden AB, Stockholm.....	100 %	
Afledte finansielle instrumenter		8
<p>Selskabet har indgået renteswaps til sikring af fremtidige pengestrømme på realkreditgæld. Renteswaps er indgået med selskabets sædvanlige bankforbindelse. De indgåede renteswaps bytter variable renter (CIBOR 3M og CIBOR 6M) med en fast rente i niveauet 0,46 % til 4,99 % og dækker en restgæld på 443 mio. kr. Restløbetiden på de indgåede renteswaps er 2-11 år.</p> <p>Dagsværdien er opgjort som den af banken oplyste markedsværdi pr. 31. december 2023, idet korrektion som følge af, at der tages højde for egen kreditrisiko mv. i dagsværdiopgørelsen, er ubetydelig.</p> <p>Sikringsinstrumenterne påvirker balance, resultatopgørelse og egenkapitalopgørelse således:</p>		
	Renteswaps	
Dagsværdi 31. december 2023:		
Aktiver.....	39.668	
Forpligtelser.....	-5.337	
	34.331	
Årets værdiregulering i egenkapitalen.....	-14.588	
	2023	2022
	tkr.	tkr.
Periodeafgrænsningsposter		9
Forudbetalte omkostninger.....	81	151
	81	151

NOTER

	2023 tkr.	2022 tkr.	Note
Tilgodehavender med forfald senere end et år			10
Renteswap.....	34.310	51.795	
	34.310	51.795	

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

Likvide beholdninger			11
I likvide beholdninger indgår 505 tkr., som er deponeret på sikringskonto i forbindelse med ejendomshandel.			

	2023 tkr.	2022 tkr.	12
Aktiekapital			12
Aktiekapitalen er fordelt således:			
Aktier, 500 stk. a nom. 1.000 kr.....	500	500	
	500	500	

Hensættelser til udskudt skat			13
Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på værdipapirer, tilgodehavender, immaterielle anlægsaktiver og materielle anlægsaktiver, herunder indregnede finansielle leasingkontrakter.			

	2023 tkr.	2022 tkr.
Udskudt skat 1. januar.....	199.100	189.194
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen.....	7.886	9.906
Udskudt skat 31. december.....	206.986	199.100

Langfristede gældsforpligtelser	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	14
Gæld til realkreditinstitutter.....	503.448	26.051	376.603	461.543	
Leasingforpligtelser.....	120.483	12.636	43.671	85.032	
Afledte finansielle instrumenter.....	5.337	1.130	0	4.463	
	629.268	39.817	420.274	551.038	

Periodeafgrænsningsposter			15
Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger, der vedrører indtægter i efterfølgende år.			

NOTER**Note****Eventualposter mv.**

16

Eventualforpligtelser**Kautitioner**

Selskabet har kautioneret for tilknyttede virksomheders gæld til pengeinstitut. De pågældende virksomheder har ingen gæld til pengeinstitut pr. 31. december 2023.

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 kildeskatter såsom udbytteskat mv.

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

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

17

Realkreditgæld, hovedstol nom. 567 mio. kr., er sikret ved pant i ejendomme. Den bogførte værdi af de pantsatte ejendomme udgør 1.292 mio. kr. pr. 31. december 2023.

Mellemværende med pengeinstitut er sikret ved pant i ejendomme. Den bogførte værdi af de pantsatte ejendomme udgør 855 mio. kr. pr. 31. december 2023.

Nærtstående parter

18

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:	370
Salg af varer og ydelser til tilknyttede virksomheder:	24.829
Salg af varer og tjenesteydelser til virksomheder med betydelig indflydelse:	1.122
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder:	1.847
Renteomkostninger til virksomheder med betydelig indflydelse:	185
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder:	4.785
Renteindtægter fra virksomheder med betydelig indflydelse:	337
Modtaget udbytte fra tilknyttede virksomheder:	40.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag:	7.161
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder:	106.104
Gæld til tilknyttede virksomheder:	34.207
Gæld til virksomheder med betydelig indflydelse:	4.648

Koncernregnskab

19

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 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C .

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 realiserbar.

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 fratrukket 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.

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.....	20-50 år	13-51 %
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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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. Investeringsejendomme 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 anskaffelsværdien.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 fratrukket 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 effektuere 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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats 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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal 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.