

**Estate Partners A/S**  
**Romerparken 25, 6000 Kolding**

---


**Årsrapport for**  
**2015**

---

**CVR-nr. 36 50 79 85**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

31,5-2016

  
Joen-Magnus Reinert  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

**Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 29. januar - 31. december 2015**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Estate Partners A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 29. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 7. april 2016

### Direktion

Anne Reinert Skovbakke  
Direktør

### Bestyrelse

  
Joen-Magnus Reinert  
Formand

  
Jette Kjærgaard

  
Nina Kjærgaard Reinert

  
Anne Reinert Skovbakke

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til aktionærerne i Estate Partners A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Estate Partners A/S for regnskabsåret 29. januar - 31. december 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 selskabets 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 selskabets 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 29. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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.

Kolding, den 7. april 2016

### Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen  
statsautoriseret revisor



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Estate Partners A/S Romerparken 25 6000 Kolding
	CVR-nr.: 36 50 79 85
	Stiftet: 29. januar 2015
	Hjemsted: Kolding
	Regnskabsår: 29. januar - 31. december 1. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Joen-Magnus Reinert, Formand Jette Kjærgaard Nina Kjærgaard Reinert Anne Reinert Skovbakke
<b>Direktion</b>	Anne Reinert Skovbakke, Direktør
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jupitervej 4 6000 Kolding Telefon: 76 30 18 00 www.martinsen.dk
<b>Modervirksomhed</b>	NewCo Holding Kolding A/S
<b>Dattervirksomhed</b>	Petersbjerggaard Kolding A/S, Kolding

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at foretage investering i fast ejendom samt anden virksomhed beslægtet hermed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -87.200. Det ordinære resultat efter skat udgør 44.739.

Selskabet har tabt egenkapitalen og selskabets ledelse er bekendt med reglerne om kapitaltab. Ledelsen forventer, at kapitalen reetableres gennem den fremtidige drift.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Estate Partners A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttotab

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncern-goodwill.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Tilknyttet virksomhed med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Estate Partners A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivitet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatoppgørelse**

<u>Note</u>	<u>29/1 2015</u> <u>- 31/12 2015</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-87.200</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	177.092
Andre finansielle indtægter	1.778
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-84.993</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>6.677</b>
2 Skat af årets resultat	<u>38.062</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>44.739</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Overføres til overført resultat	<u>44.739</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>44.739</u></b>

**Balance**

<b>Aktiver</b>		<u>31/12 2015</u>	<u>29/1 2015</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6.545.982	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>6.545.982</u>	<u>0</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.545.982</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	101.778	0
	Udskudte skatteaktiver	23.000	0
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	15.062	0
	Tilgodehavender i alt	<u>139.840</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>300</u>	<u>500.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>140.140</u></b>	<b><u>500.000</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.686.122</u></b>	<b><u>500.000</u></b>

**Balance**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>29/1 2015</u>
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	500.000	500.000
5 Overført resultat	-1.086.371	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-586.371</b>	<b>500.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.264.993	0
Anden gæld	7.500	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.272.493	0
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.272.493</b>	<b>0</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>6.686.122</b>	<b>500.000</b>

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**7 Eventualposter**

**Noter**

	29/1 2015 - 31/12 2015	
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	84.993	
		<b>84.993</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-15.062	
Årets regulering af udskudt skat	-23.000	
		<b>-38.062</b>
	<u>31/12 2015</u>	<u>29/1 2015</u>
<b>3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris primo	0	0
Tilgang i årets løb	7.500.000	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.500.000</b>	<b>0</b>
Opskrivninger primo	0	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	177.092	0
Værdiregulering renteswap	-1.450.110	0
Skatteværdi regulering renteswap	319.000	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>-954.018</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.545.982</b>	<b>0</b>

**Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter**

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos Estate Partners A/S
Petersbjerggaard Kolding A/S, Kolding	100 %	6.547.528	178.638	6.545.982

## Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>29/1 2015</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	500.000	0
Kontant kapitaludvidelse	<u>0</u>	<u>500.000</u>
	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>500.000</u></b>

Aktiekapitalen består af aktier á kr. 1.000 og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	0	0
Årets overførte overskud eller underskud	44.739	0
Værdiregulering renteswap	-1.450.110	0
Skatteværdi regulering renteswap	<u>319.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>-1.086.371</u></b>	<b><u>0</u></b>

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

## 7. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med JMR Holding, Kolding A/S, CVR-nr. 31 93 76 04 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: t.kr. 0. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: t.kr. 0.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.