

Estate Partners ApS
Kløvervej 44, st. 30, 6000 Kolding

Årsrapport for
2023

CVR-nr. 36 50 79 85

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. maj 2024.

Joen-Magnus Reinert
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Egenkapitalopgørelse
- 12 Noter
- 17 Anvendt regnskabspraksis

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Estate Partners ApS.

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 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, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 7. maj 2024

Direktion

Anne Reinert Skovbakke
Direktør

Bestyrelse

Joen-Magnus Reinert
Formand

Jette Kjærgaard

Nina Kjærgaard Reinert

Anne Reinert Skovbakke

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i Estate Partners ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Estate Partners ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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.

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.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Kolding, den 7. maj 2024

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen
statsautoriseret revisor
mne33686

Selskabsoplysninger

Selskabet	Estate Partners ApS Kløvervej 44, st. 30 6000 Kolding
	CVR-nr.: 36 50 79 85
	Hjemsted: Kolding
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 9. regnskabsår
Bestyrelse	Joen-Magnus Reinert, Formand Jette Kjærgaard Nina Kjærgaard Reinert Anne Reinert Skovbakke
Direktion	Anne Reinert Skovbakke, Direktør
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jupitervej 2 6000 Kolding
Modervirksomhed	Reinert Group A/S
Dattervirksomhed	Stålvvej 3 Kolding A/S, Kolding

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usædvanlige forhold

Selskabet er i regnskabsåret fusioneret med datterselskaberne:

- CVR-nr. 37818305, Mønten 7B, Kolding A/S
- CVR-nr. 37745022, Metalvej 12, Kolding A/S
- CVR-nr. 37219371, Søndergade 2 Kolding ApS
- CVR-nr. 37268836, Kløvervej 44, Kolding A/S
- CVR-nr. 35672230, Fast Ejendom Kolding 2014 ApS

med regnskabsmæssig virkning pr. 1/1-2023. Fusionen er gennemført med regnskabsmæssig virkning pr. 1/1-2023 og regnskabsmæssigt indregnet efter koncernmetoden med tilpasning af sammenligningstal.

Der er tale om en lodret fusion mellem moder og datterselskaber - fusionen har ingen regnskabsmæssig effekt på resultat efter skat samt egenkapitalen.

Selskabets resultat er i indeværende år positivt påvirket af kursgevinst ved låneomlægning, i alt t.kr. 24.719 samt gevinst ved salg af investeringsejendom, i alt t.kr. 13.805.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Indregning og måling af selskabets investeringsejendom sker på baggrund af en række forudsætninger til ejendommens normaliserede indtjening og fastsatte afkastkrav, som i årsrapporten er indregnet med 4,75% - 6,5%, som ledelsen vurderer værende niveauet baseret på ejendommenes placering, stand, lejevilkår og anvendelse.

Fastsættelsen af afkastkravet er foretaget på baggrund af tilgængelige statistiske data, som afspejler markedets nuværende afkastkrav på tilsvarende ejendomme samt forventet normalindtjening på ejendommene. Fastsættelsen heraf er forbundet med skøn og usikkerhed.

Der henvises til nedenstående samt til noten for investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 28.611.641 kr. mod 6.244.258 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 41.521.887 kr. mod 4.714.123 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Ledelsesberetning

Værdiansættelse af investeringsejendomme

Selskabet værdiansætter sine investeringsejendomme til dagsværdi. Værdiansættelsen er foretaget på baggrund af en afkastbaseret model.

Værdiansættelsen af ejendommen er baseret på en afkastsats mellem 4,75% og 6,50%.

Det er ledelsens vurdering, at værdien af investeringsejendomme pr. 31. december 2023 udtrykker dagsværdien i den nuværende markedssituation.

For henvisning til forudsætninger for værdiansættelse af ejendomme samt følsomhed relateret til de anvendte afkastsatser henvises til noten vedrørende investeringsejendomme.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	28.611.641	6.244.258
Værdiregulering af investeringsejendomme	-2.081.364	-17.912.402
2 Personaleomkostninger	-3.921.072	-4.062.829
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-53.012	-62.390
Andre driftsomkostninger	-671.564	-50.000
Resultat før finansielle poster	21.884.629	-15.843.363
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10.307.691	16.117.098
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.269.647	2.445.349
Andre finansielle indtægter	24.772.989	0
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	-410.792
3 Øvrige finansielle omkostninger	-8.521.661	-2.222.284
Resultat før skat	49.713.295	86.008
Skat af årets resultat	-8.191.408	4.628.115
Årets resultat	41.521.887	4.714.123
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-35.410.708	16.117.098
Overføres til overført resultat	76.908.730	0
Overføres til øvrige reserver	23.865	0
Disponeret fra overført resultat	0	-11.402.975
Disponeret i alt	41.521.887	4.714.123

Balance 31. december

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Anlægsaktiver			
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	28.207	68.219
5	Investeringsejendomme	216.230.353	191.645.137
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>216.258.560</u>	<u>191.713.356</u>
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	73.251.889	62.944.198
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>73.251.889</u>	<u>62.944.198</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>289.510.449</u>	<u>254.657.554</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	6.422	131.773
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	66.842.270	59.253.666
	Udskudte skatteaktiver	0	127.556
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	934.120
	Andre tilgodehavender	17.616.654	1.448.839
	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	620.493	596.628
	Periodeafgrænsningsposter	167.602	172.982
	Tilgodehavender i alt	<u>85.253.441</u>	<u>62.665.564</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.231.336</u>	<u>5.274.193</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>88.484.777</u>	<u>67.939.757</u>
	Aktiver i alt	<u>377.995.226</u>	<u>322.597.311</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.567.056	37.977.764
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	620.493	596.628
Overført resultat	197.056.594	120.592.637
Egenkapital i alt	200.744.143	159.667.029
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	27.338.000	27.765.649
Hensatte forpligtelser i alt	27.338.000	27.765.649
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	99.405.846	82.537.939
Gæld til pengeinstitutter	4.837.750	12.271.645
Deposita	2.313.631	2.046.781
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt	106.557.227	96.856.365
7 Kortfristet del af langfristet gæld	1.913.032	2.784.836
Gæld til pengeinstitutter	28.685.757	1.026.443
Leverandører af varer og tjenesteydelser	618.546	588.766
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	31.330.152
Selskabsskat	0	1.172.050
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	8.604.359	0
Anden gæld	3.534.162	1.311.886
Periodeafgrænsningsposter	0	94.135
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	43.355.856	38.308.268
Gældsforpligtelser i alt	149.913.083	135.164.633
Passiver i alt	377.995.226	322.597.311

- 1 Særlige poster
- 8 Oplysninger om dagsværdi
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 10 Eventualposter
- 11 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</u>	<u>Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	27.167.295	596.628	132.297.657	160.561.580
Resultatandel	0	9.701.366	0	-11.705.020	-2.003.654
Egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed	0	1.109.103	0	0	1.109.103
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	37.977.764	596.628	120.592.637	159.667.029
Resultatandel	0	-35.410.708	0	76.908.730	41.498.022
Bevægelse 1	0	0	23.865	0	23.865
Regulering ved fusion	0	0	0	-444.773	-444.773
	500.000	2.567.056	620.493	197.056.594	200.744.143

Noter

1. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskarakter.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af en række forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

Indtægter:		
Gevinst ved salg af ejendom	13.805.027	0
Kursgevinst ved låneomlægning	24.718.615	0
	<u>38.523.642</u>	<u>0</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Andre finansielle indtægter	24.718.615	0
Andre driftsindtægter	13.805.027	0
Resultat af særlige poster netto	<u>38.523.642</u>	<u>0</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	3.781.476	3.942.159
Pensioner	79.591	56.246
Andre omkostninger til social sikring	22.613	26.692
Personaleomkostninger i øvrigt	37.392	37.732
	<u>3.921.072</u>	<u>4.062.829</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>7</u>	<u>8</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	866.139
Andre finansielle omkostninger	8.521.661	1.356.145
	<u>8.521.661</u>	<u>2.222.284</u>

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	607.876	607.876
Tilgang i årets løb	260.000	0
Afgang i årets løb	<u>-260.000</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>607.876</u>	<u>607.876</u>
Af- og nedskrivninger primo	-539.657	-477.267
Årets afskrivninger	-53.012	-62.390
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>13.000</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-579.669</u>	<u>-539.657</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>28.207</u>	<u>68.219</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	86.122.608	85.701.528
Tilgang i årets løb	31.033.117	421.080
Afgang i årets løb	<u>-4.366.537</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>112.789.188</u>	<u>86.122.608</u>
Regulering til dagsværdi primo	105.522.529	123.434.931
Årets regulering til dagsværdi	<u>-2.081.364</u>	<u>-17.912.402</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>103.441.165</u>	<u>105.522.529</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>216.230.353</u>	<u>191.645.137</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 4 erhvervsejendomme beliggende centralt i Kolding. En retail/boligejendom beliggende centralt i Kolding centrum samt 2 boligejendomme, ligeledes beliggende centralt i Kolding.

Investeringsejendomme består af følgende lejemål:

Ungdomsboliger	84 stk.
Businesslejligheder	50 stk.
Erhvervslejemål	10 stk.
Boligudlejning	4 stk.

Noter

5. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2023	31/12 2022
Afkastkrav, bolig, Kolding	4,75%	4,75%
Afkastkrav, erhverv, Kolding	5,75%	5,75%
Afkastkrav, retail Kolding (blandet erhverv og bolig)	6,50%	5,75%
Tomgangsprocent, bolig, Kolding	10,0%	5,00%
Tomgangsprocent, erhverv, Kolding	2,00%	2,75%
Boligejendomme generere en gennemsnitlig leje på (kr. pr. m ²)	1150	1150
Erhvervsjendomme generere en gennemsnitlig leje på (kr. pr. m ²)	370	365

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- Der forventes ingen større renoveringsarbejde på selskabets investeringsejendomme i de kommende år. Der afsættes gennemsnitlig 50 kr. pr. kvm til vedligeholdelse og 20 kr. pr. kvm til administration i afkastsberegningen.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 216.230 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 1 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 10.389 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 1 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 5.405 t.kr.

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	24.966.535	24.966.535
Kostpris ultimo	24.966.535	24.966.535
Opskrivninger primo	37.977.663	20.751.462
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	10.307.691	16.117.098
Opskrivning over egenkapitalen	0	1.109.103
Opskrivninger ultimo	48.285.354	37.977.663
Regnskabsmæssig værdi ultimo	73.251.889	62.944.198

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos Estate Partners ApS
Stålvej 3 Kolding A/S, Kolding	100 %	73.251.889	10.307.691	73.251.889
		73.251.889	10.307.691	73.251.889

7. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2023</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2023</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	100.760.278	1.354.432	99.405.846	94.080.984
Gæld til pengeinstitutter	5.396.350	558.600	4.837.750	2.653.350
Deposita	2.313.631	0	2.313.631	0
	108.470.259	1.913.032	106.557.227	96.734.334

8. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi ultimo	216.230.353
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-2.081.364

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 101.463 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 191.265 t.kr.

Til sikkerhed for moderselskaberne, Reinert Group A/S og JMR Holding, Kolding A/S' mellelværende med koncernens pengeinstitut, er der givet pant i selskabets aktier i datterselskab, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 73.252.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 19.126 t.kr. til sikkerhed for koncernselskabers bankgæld, som andrager t.kr. 21.416. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 104.600.

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 36 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 1-2 måneder og en samlet restleasingydelse på 435 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med JMR Holding, Kolding A/S, CVR-nr. 31 93 76 04, som er administrationselskab 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.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

11. Nærtstående parter

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for JMR Holding, Kolding A/S, Kløvervej 44, st., 6000 Kolding.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Estate Partners ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

I henhold til årsregnskabslovens § 112, stk.1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab. Årsregnskabet for Estate Partners ApS og tilknyttede virksomheder indgår i koncernregnskabet for JMR Holding, Kolding A/S, Kolding, CVR nr. 31937604.

Virksomhedssammenslutninger

Virksomhedsovertagelser gennemført den 1. juli 2018 eller senere (konsolideringsmetoden)

Køb af tilknyttede virksomheder behandles efter overtagelsesmetoden, hvorefter den overtagne virksomheds identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Overtagne eventualforpligtelser indregnes i regnskabsposten Kapitalandele i tilknyttede virksomheder til dagsværdi i det omfang værdien kan måles pålideligt.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over den overtagne virksomhed.

Kostprisen for den købte virksomhed udgør dagsværdien af det aftalte vederlag, herunder vederlag der er betingede af fremtidige begivenheder. Transaktionsomkostninger, som direkte kan henføres til køb af tilknyttede virksomheder, indregnes i resultatopgørelsen i takt med afholdelsen.

Positive forskelsbeløb mellem kostprisen for den overtagne virksomhed og de identificerede aktiver og forpligtelser indregnes på kapitalandelen som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over den forventede brugstid. Afskrivning på goodwill allokteres til de funktioner, som goodwillen relaterer sig til. Er forskelsbeløbet negativt indregnes dette straks i resultatopgørelsen.

Virksomhedssammenlægninger (bogført-værdi metoden)

Ved koncerninterne virksomhedssammenlægninger anvendes bogførtværdi metoden. Herved sammenlægges virksomhederne til bogførte værdier, og der identificeres ikke forskelsbeløb. Eventuelle vederlag, som overstiger den bogførte værdi i den overtagne virksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen.

Bogført-værdi metoden gennemføres pr. overtagelsesdagen, og der tilrettes ikke sammenligningstal.

For koncerninterne virksomhedssammenlægninger, hvor der ikke etableres kontrol i transaktionen anvendes koncernmetoden, som betyder at virksomhedenssammenlægningen gennemføres på det oprindelig erhvervelsesetidspunkt, og der tilrettes sammeligningstal.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, direkte omkostninger, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusivt moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, bil og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 goodwill og tillæg af negativ 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 i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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.

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgettede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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. 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse

Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse omfatter beløb svarende til lån eller sikkerhedsstillelse i forbindelse med etablering af lovlig selvfinansiering.

Et beløb svarende til lånet eller sikkerhedsstillelsen omklassificeres fra "Overført resultat" til "Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse".

Selskabsskat 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 og 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Estate Partners ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Anne Reinert Skovbakke

Navnet returneret af dansk MitID var:
Anne Reinert Skovbakke
Direktør
ID: 5fcfca1e-8d4f-4733-a160-db443487fbba
Tidspunkt for underskrift: 10-05-2024 kl.: 11:06:29
Underskrevet med MitID



Anne Reinert Skovbakke

Navnet returneret af dansk MitID var:
Anne Reinert Skovbakke
Bestyrelsesmedlem
ID: 5fcfca1e-8d4f-4733-a160-db443487fbba
Tidspunkt for underskrift: 10-05-2024 kl.: 11:06:29
Underskrevet med MitID



Joen-Magnus Reinert

Navnet returneret af dansk MitID var:
Joen-Magnus Reinert
Bestyrelsesformand
ID: b0626af0-7622-4fd3-9479-d9ec53a6ff66
Tidspunkt for underskrift: 10-05-2024 kl.: 09:35:55
Underskrevet med MitID



Jette Kjærgaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jette Kjærgaard
Bestyrelsesmedlem
ID: d481be16-9366-442c-b67a-aa40ad19bedb
Tidspunkt for underskrift: 08-05-2024 kl.: 13:30:02
Underskrevet med MitID



Nina Kjærgaard Reinert

Navnet returneret af dansk MitID var:
Nina Kjærgaard Reinert
Bestyrelsesmedlem
ID: 21ce065c-379c-40d0-ade0-85c549c8ba7f
Tidspunkt for underskrift: 08-05-2024 kl.: 13:45:34
Underskrevet med MitID



Jørn Dam Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jørn Dam Jensen
Revisor
ID: 2c987b83-75ae-4b63-a084-5e9a8d4d2a46
CVR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 10-05-2024 kl.: 23:04:33
Underskrevet med MitID



Joen-Magnus Reinert

Navnet returneret af dansk MitID var:
Joen-Magnus Reinert
Dirigent
ID: b0626af0-7622-4fd3-9479-d9ec53a6ff66
Tidspunkt for underskrift: 13-05-2024 kl.: 06:58:56
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.