

Estate Partners A/S

Kløvervej 44, st. 30, 6000 Kolding

Årsrapport

2024

CVR-nr. 36 50 79 85

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2025.

Anne Reinert Skovbakke
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	18

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 28. juni 2025

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 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Estate Partners A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Kolding, den 28. juni 2025

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen
statsautoriseret revisor
mne33686

Selskabsoplysninger

Selskabet	Estate Partners A/S Kløvervej 44, st. 30 6000 Kolding
	CVR-nr.: 36 50 79 85
	Hjemsted: Kolding
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 10. 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	Stålvej 3 Kolding A/S, Kolding

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

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 5,00% - 6,50%, som ledelsen vurderer værende niveauet baseret på ejendommens 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.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

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 5,00% og 6,50%.

Det er ledelsens vurdering, at værdien af investeringsejendomme pr. 31. december 2024 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

Note	2024	2023
Bruttofortjeneste	19.197.490	28.611.641
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.386.272	-2.081.364
3 Personaleomkostninger	-5.156.379	-3.921.072
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-28.207	-53.012
Andre driftsomkostninger	0	-671.564
Resultat før finansielle poster	12.626.632	21.884.629
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6.142.228	10.307.691
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.054.085	1.269.647
Andre finansielle indtægter	673.600	24.772.989
4 Øvrige finansielle omkostninger	-6.244.590	-8.521.661
Resultat før skat	14.251.955	49.713.295
Skat af årets resultat	-1.663.852	-8.191.408
Årets resultat	12.588.103	41.521.887
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	6.142.127	10.307.691
Overføres til overført resultat	7.066.469	31.190.331
Overføres til øvrige reserver	-620.493	23.865
Disponeret i alt	12.588.103	41.521.887

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver		
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	28.207
6 Investeringsejendomme	214.879.019	216.230.353
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>214.879.019</u>	<u>216.258.560</u>
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	79.394.117	73.251.889
8 Andre tilgodehavender	17.290.000	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>96.684.117</u>	<u>73.251.889</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>311.563.136</u>	<u>289.510.449</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	88.280	6.422
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	61.891.623	66.842.270
Andre tilgodehavender	0	17.616.654
Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	620.493
Periodeafgrænsningsposter	235.016	167.602
Tilgodehavender i alt	<u>62.214.919</u>	<u>85.253.441</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>3.231.336</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>62.214.919</u>	<u>88.484.777</u>
Aktiver i alt	<u>373.778.055</u>	<u>377.995.226</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	10.000.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	54.427.582	48.285.455
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	0	620.493
Overført resultat	148.904.664	151.338.195
Egenkapital i alt	<u>213.332.246</u>	<u>200.744.143</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	28.101.000	27.338.000
Hensatte forpligtelser i alt	<u>28.101.000</u>	<u>27.338.000</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	97.664.824	99.405.846
Gæld til pengeinstitutter	4.267.742	4.837.750
Deposita	2.535.431	2.313.631
9 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>104.467.997</u>	<u>106.557.227</u>
9 Kortfristet del af langfristet gæld	2.125.264	1.913.032
Gæld til pengeinstitutter	20.356.351	28.685.757
Modtagne forudbetalinger fra kunder	256.584	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	297.295	618.546
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	1.084.113	8.604.359
Anden gæld	3.757.205	3.534.162
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>27.876.812</u>	<u>43.355.856</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>132.344.809</u>	<u>149.913.083</u>
Passiver i alt	<u>373.778.055</u>	<u>377.995.226</u>

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

2 Særlige poster

10 Oplysninger om dagsværdi

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

12 Eventualposter

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 2023	500.000	37.977.764	596.628	120.592.637	159.667.029
Resultatandel	0	10.307.691	0	31.190.331	41.498.022
Bevægelse 1	0	0	23.865	0	23.865
Regulering ved fusion	0	0	0	-444.773	-444.773
Egenkapital 1.					
januar 2024	500.000	48.285.455	620.493	151.338.195	200.744.143
Kontant kapitaludvidelse	9.500.000	0	0	0	9.500.000
Resultatandel	0	6.142.127	0	7.066.469	13.208.596
Bevægelse 1	0	0	-620.493	0	-620.493
Regulering 2	0	0	0	-9.500.000	-9.500.000
	10.000.000	54.427.582	0	148.904.664	213.332.246

Noter

1. 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 5,00% - 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 noten for investeringsejendomme.

2. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningsskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende struktur-mæssige 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 engangskaraktter.

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Indtægter:		
Kursgevinst ved låneomlægning	0	24.718.615
Gevinst ved salg af ejendom	<u>5.167.197</u>	<u>13.805.027</u>
	<u>5.167.197</u>	<u>38.523.642</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Andre finansielle indtægter	0	24.718.615
Andre driftsindtægter	<u>5.167.197</u>	<u>13.805.027</u>
Resultat af særlige poster netto	<u>5.167.197</u>	<u>38.523.642</u>

Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
3. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	4.940.044	3.781.476
Pensioner	139.651	79.591
Andre omkostninger til social sikring	27.095	22.613
Personaleomkostninger i øvrigt	49.589	37.392
	<u>5.156.379</u>	<u>3.921.072</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>8</u>	<u>7</u>
4. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	6.244.590	8.521.661
	<u>6.244.590</u>	<u>8.521.661</u>
	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	607.876	607.876
Tilgang i årets løb	0	260.000
Afgang i årets løb	0	-260.000
Kostpris ultimo	<u>607.876</u>	<u>607.876</u>
Af- og nedskrivninger primo	-579.669	-539.657
Årets afskrivninger	-28.207	-53.012
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	13.000
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-607.876</u>	<u>-579.669</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>28.207</u>

Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
6. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	112.789.188	86.122.608
Tilgang i årets løb	288.141	31.033.117
Afgang i årets løb	<u>-253.203</u>	<u>-4.366.537</u>
Kostpris ultimo	<u>112.824.126</u>	<u>112.789.188</u>
Regulering til dagsværdi primo	103.441.165	105.522.529
Årets regulering til dagsværdi	<u>-1.386.272</u>	<u>-2.081.364</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>102.054.893</u>	<u>103.441.165</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>214.879.019</u>	<u>216.230.353</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 6 erhvervsejendomme beliggende centralt i Kolding. En retail/boligejendom beliggende centralt i Kolding centrum, 2 boligejendomme, 2 industiejendomme og en grund.

Investeringsejendomme bestgår af følgende lejemål:

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

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 vedligeholdelsesarbejde 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.

Noter

6. Investeringsejendomme (fortsat)

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
Afkastkrav, bolig, Kolding	5,00%	4,75%
Afkastkrav, erhverv, Kolding	5,75%	5,75%
Afkastkrav, retail, Kolding	6,50%	6,50%
Tomgangsprocent, bolig, Kolding	5,00%	10,00%
Tomgangsprocent, erhverv, Kolding	2,00%	2,00%
Boligejendomme genere en gennemsnitlig leje på (kr. pr. m ²)	1.170	1.150
Erhvervsjendomme genere en gennemsnitlig leje på (kr. pr. m ²)	350	365

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- Der forventes ingen større renoveringsarbejde på selskabets investeringsejendomme i de kommende år. Der afsættes gennemsnitlig 30 kr. pr. kvm til vedligeholdelse og 20 kr. pr. kvm til administration i afkastberegning.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 215.379 t.kr. pr. 31. december 2024. 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 1,0 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 31.977 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 1,0 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 40.526 t.kr.

Noter

		<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>	
7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris primo		24.966.535	24.966.535	
Kostpris ultimo		24.966.535	24.966.535	
Opskrivninger primo		48.285.354	37.977.663	
Årets resultat før afskrivninger på goodwill		6.142.228	10.307.691	
Opskrivninger ultimo		54.427.582	48.285.354	
Regnskabsmæssig værdi ultimo		79.394.117	73.251.889	
Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter				
			Regnskabs- mæssig værdi hos Estate Partners A/S	
Stålvej 3 Kolding A/S, Kolding	Ejerandel 100 %	Egenkapital <u>79.394.117</u>	Årets resultat <u>6.142.228</u>	<u>79.394.117</u>
		79.394.117	6.142.228	79.394.117
8. Andre tilgodehavender				
Tilgang i årets løb		18.165.000	0	
Afgang i årets løb		<u>-875.000</u>	<u>0</u>	
Kostpris ultimo		17.290.000	0	
Regnskabsmæssig værdi ultimo		17.290.000	0	
Der specificeres således:				
Andre tilgodehavender		<u>17.290.000</u>	<u>0</u>	
		17.290.000	0	

Noter

9. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2024
Gæld til realkreditinstitutter	99.243.088	1.578.264	97.664.824
Gæld til pengeinstitutter	4.814.742	547.000	4.267.742
Deposita	2.535.431	0	2.535.431
	<u>106.593.261</u>	<u>2.125.264</u>	<u>104.467.997</u>

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 93166 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

10. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme erhverv	Investerings- ejendomme bolig	Investerings- ejendomme blandet
Dagsværdi ultimo	104.474.000	104.170.000	6.735.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	1.073.665	-1.985.400	25.463

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 100.076 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 214.859 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 2024 udgør t.kr. 79.394.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 40.426 t.kr. til sikkerhed for koncernselskabers bankgæld, som andrager t.kr. 46.326. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 168.453.

Noter

12. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 337 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 1-48 måneder og en samlet restleasingydelse på 690 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 kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Estate Partners A/S 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.

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 eksklusive 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 finansiell 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 budgetterede 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealiseringsværdi.

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 låneoptagelsestidspunktet 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.