

**Estate mæglerne Bolig Vejle ApS**  
Dæmningen 41 C, st., 7100 Vejle

CVR-nr. 33 15 33 84

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. maj 2026

---

Jesper Mikkelsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Estate mæglerne Bolig Vejle 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 18. maj 2026

### Direktion

Peter Tønnes-Madsen

Jesper Mikkelsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i Estate mæglerne Bolig Vejle ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Estate mæglerne Bolig Vejle ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Brande, den 18. maj 2026

### Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Lars Risager Bormann

statsautoriseret revisor  
mne46607

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Estate mæglerne Bolig Vejle ApS  
Dæmningen 41 C, st.  
7100 Vejle

CVR-nr.: 33 15 33 84  
Stiftet: 31. august 2010  
Hjemsted: Vejle  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Peter Tønnes-Madsen  
Jesper Mikkelsen

**Revisor**

Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Torvegade 22  
7330 Brande

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at drive ejendomsmæglervirksomhed.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets bruttofortjeneste udgør 2.708 t.kr. mod 3.250 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 428 t.kr. mod 911 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Estate mæglerne Bolig Vejle 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.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og 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.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Personaleomkostninger

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

### 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.

### 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.

## Balancen

### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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.

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 nettorealiseringsværdi.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører 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.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.707.547</b>	<b>3.250.100</b>
1 Personaleomkostninger	-2.156.069	-2.089.910
<b>Driftsresultat</b>	<b>551.478</b>	<b>1.160.190</b>
Andre finansielle indtægter	3.568	8.372
2 Øvrige finansielle omkostninger	-3.075	-3.075
<b>Resultat før skat</b>	<b>551.971</b>	<b>1.165.487</b>
3 Skat af årets resultat	-124.173	-254.424
<b>Årets resultat</b>	<b>427.798</b>	<b>911.063</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	200.000	500.000
Overføres til overført resultat	227.798	411.063
<b>Disponeret i alt</b>	<b>427.798</b>	<b>911.063</b>

**Balance 31. december**

---

**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	19.912	7.295
Tilgodehavende selskabsskat	70.317	314
Andre tilgodehavender	<u>40.008</u>	<u>35.858</u>
Tilgodehavender i alt	<u>130.237</u>	<u>43.467</u>
Likvide beholdninger	<u>2.434.777</u>	<u>2.856.911</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.565.014</u></b>	<b><u>2.900.378</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.565.014</u></b>	<b><u>2.900.378</u></b>

**Balance 31. december**


---

**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	1.504.115	1.276.317
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>200.000</u>	<u>500.000</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.784.115</u></b>	<b><u>1.856.317</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	<u>35.112</u>	<u>33.787</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>35.112</u></b>	<b><u>33.787</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.516	121.697
Anden gæld	659.471	812.127
Periodeafgrænsningsposter	<u>35.800</u>	<u>76.450</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>745.787</u>	<u>1.010.274</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>745.787</u></b>	<b><u>1.010.274</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>2.565.014</u></b>	<b><u>2.900.378</u></b>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	80.000	1.276.317	0	1.356.317
Årets overførte resultat	<u>0</u>	<u>227.798</u>	<u>200.000</u>	<u>427.798</u>
	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>1.504.115</u></b>	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>1.784.115</u></b>

---

## Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	1.814.417	1.813.328
Pensioner	312.601	253.970
Andre omkostninger til social sikring	<u>29.051</u>	<u>22.612</u>
	<b><u>2.156.069</u></b>	<b><u>2.089.910</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>3</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>3.075</u>	<u>3.075</u>
	<b><u>3.075</u></b>	<b><u>3.075</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	122.848	257.686
Årets regulering af udskudt skat	1.325	1.143
Regulering af tidligere års skat	<u>0</u>	<u>-4.405</u>
	<b><u>124.173</u></b>	<b><u>254.424</u></b>
<b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Ingen kendte.		
<b>5. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>		
Selskabet har en forpligtelse på husleje på i alt 145 t.kr.		
Der er stillet en bankgaranti for i alt 205 t.kr.		