

# **ES Development ApS**

**Ordrupvej 65, st. tv., 2920 Charlottenlund**

**CVR-nr. 43 49 21 95**

## **Årsrapport**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. februar 2026.

---

Rene Karas Filtenborg  
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	7
Balance	8
Noter	10

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for ES Development 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.

Charlottenlund, den 23. februar 2026

### Direktion

Martin Hartwich Marker

Rene Karas Filtenborg

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i ES Development ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ES Development 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 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.

København, den 23. februar 2026

### Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor  
mne32071

Marcus Helin

statsautoriseret revisor  
mne52595

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

ES Development ApS  
Ordrupvej 65, st. tv.  
2920 Charlottenlund

CVR-nr.: 43 49 21 95  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Martin Hartwich Marker  
Rene Karas Filtenborg

### Revisor

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab  
Lautrupsgade 11  
2100 København Ø

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af at udøve virksomhed med køb, udvikling, renovering og salg af fast ejendom.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets bruttotab udgør -26 t.kr. mod -39 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -133 t.kr. mod -141 t.kr. sidste år. Årets resultat er realiseret som forventet.

### *Kapitalberedskab*

Kapitalejerne har afgivet støtteerklæring, hvori kapitalejerne forpligter sig til at sikre det fornødne kapitalberedskab med henblik på at understøtte den ordinære drift.

På baggrund heraf aflægges årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for ES Development ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

### Bruttotab

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris. Er nettorealiseringsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-26.262</b>	<b>-39.436</b>
3 Øvrige finansielle omkostninger	-106.883	-102.015
<b>Resultat før skat</b>	<b>-133.145</b>	<b>-141.451</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-133.145</b>	<b>-141.451</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-133.145	-141.451
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-133.145</b>	<b>-141.451</b>

**Balance 31. december**

---

**Aktiver**

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 kr.
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Aktiver bestemt for salg	<u>2.614.545</u>	<u>1.440.052</u>
Varebeholdninger i alt	<u>2.614.545</u>	<u>1.440.052</u>
Likvide beholdninger	<u>14.038</u>	<u>16.828</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>2.628.583</b></u>	<u><b>1.456.880</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>2.628.583</b></u>	<u><b>1.456.880</b></u>

---

**Balance 31. december****Passiver**

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 kr.
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-388.286	-255.142
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-348.286</b>	<b>-215.142</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	1.365.503	1.423.211
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.750	18.750
Gæld til kapitalinteressere	1.590.198	200.000
Anden gæld	2.418	30.061
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.976.869	1.672.022
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.976.869</b>	<b>1.672.022</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.628.583</b>	<b>1.456.880</b>

- 1 Støtteerklæring
- 2 Medarbejderforhold

**Noter**

---

	2025 kr.	2024 kr.
<b>1. Støtteerklæring</b>		
Kapitalejerne har afgivet støtteerklæring, hvori kapitalejerne forpligter sig til at sikre det fornødne kapitalberedskab med henblik på at understøtte den ordinære drift.		
På baggrund heraf aflægges årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.		
<b>2. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>106.883</u>	<u>102.015</u>
	<u><b>106.883</b></u>	<u><b>102.015</b></u>