

Estate Frederiksberg & Vesterbro ApS

Falkoner Alle 4, 2000 Frederiksberg
CVR-nr. 41 47 79 46

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 20. februar 2026

Kim Folsted-Christiansen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Havneholmen 2, 6. sal
DK-2450 København SV
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 39 15 52 00
København@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangular graphic that points towards the bottom right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B'.

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-13
Anvendt regnskabspraksis	14-16

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet Estate Frederiksberg & Vesterbro ApS
Falkoner Alle 4
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 41 47 79 46
Stiftet: 30. juni 2020
Kommune: Frederiksberg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Kim Folsted-Christiansen
Danni Bredmose Christensen

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Estate Frederiksberg & Vesterbro ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 20. februar 2026

Direktion:

Kim Folsted-Christiansen

Danni Bredmose Christensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i Estate Frederiksberg & Vesterbro ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Estate Frederiksberg & Vesterbro ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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 20. februar 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Kim K. Sørensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34483

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive ejendomsrådgivningsvirksomhed og hermed beslægtet virksomhed.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 102 tkr., og selskabets egenkapital er pr. 31. december 2015 negativ med 245 tkr. Ledelsen forventer, at den tabte selskabskapital reetableres gennem egen indtjening.

Selskabets ledelse har valgt at aflægge årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift. Selskabet har modtaget en tilbagetrædelseserklæring fra selskabets moderselskab om, at moderselskabet står tilbage for datterselskabets kreditorer til og med 2026.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		1.212.528	1.550.756
Personaleomkostninger	2	-1.046.315	-1.615.083
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-75.439	-237.598
Driftsresultat		90.774	-301.925
Andre finansielle indtægter		1.197	10.801
Øvrige finansielle omkostninger	3	-14.814	-609
Resultat før skat		77.157	-291.733
Skat af årets resultat	4	8.271	-172.815
Årets resultat		85.428	-464.548
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		85.428	-464.548
I alt		85.428	-464.548

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	140.128
Indretning af lejede lokaler		0	98.875
Materielle anlægsaktiver	5	0	239.003
Lejededpositum og andre tilgodehavender		0	35.000
Finansielle anlægsaktiver	6	0	35.000
Anlægsaktiver		0	274.003
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		15.000	0
Andre tilgodehavender		457.500	150.000
Tilgodehavender		472.500	150.000
Likvide beholdninger		204.348	622.932
Omsætningsaktiver		676.848	772.932
Aktiver		676.848	1.046.935

Balance 31. december

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-302.235	-387.663
Egenkapital		-262.235	-347.663
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		0	8.271
Hensatte forpligtelser		0	8.271
<hr/>			
Gæld til tilknyttede virksomheder		712.320	722.414
Langfristede gældsforpligtelser	7	712.320	722.414
Leverandører af varer og tjenesteydelser		52.260	205.355
Anden gæld		174.503	458.558
Kortfristede gældsforpligtelser		226.763	663.913
Gældsforpligtelser		939.083	1.386.327
<hr/>			
Passiver		676.848	1.046.935

Forudsætninger for fortsat drift 1

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 8

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	-387.663	-347.663
Forslag til resultatdisponering		85.428	85.428
Egenkapital 31. december 2025	40.000	-302.235	-262.235

Noter

1 | Forudsætninger for fortsat drift

Årets resultat udviser et overskud på 102 tkr., og selskabets egenkapital er pr. 31. december 2015 negativ med 245 tkr. Ledelsen forventer, at den tabte selskabskapital reetableres gennem egen indtjening.

Selskabets ledelse har valgt at aflægge årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift. Selskabet har modtaget en tilbagetrædelseserklæring fra selskabets moderselskab om, at moderselskabet står tilbage for datterselskabets kreditorer til og med 2026.

	2025	2024
	kr.	kr.
2 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	3	3
Løn og gager	747.758	1.300.735
Pensioner	106.233	144.398
Andre omkostninger til social sikring	22.610	28.205
Andre personaleomkostninger	169.714	141.745
	1.046.315	1.615.083

3 | Øvrige finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	14.186	0
Finansielle omkostninger i øvrigt	628	609
	14.814	609

4 | Skat af årets resultat

Regulering af udskudt skat	-8.271	172.815
	-8.271	172.815

Noter

5 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler
Kostpris 1. januar 2025	273.697	131.834
Afgang	-273.697	-131.834
Kostpris 31. december 2025	0	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	133.569	32.959
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	-182.641	-59.326
Årets afskrivninger	49.072	26.367
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	0	0

6 | Finansielle anlægsaktiver

kr.	Lejededesitum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2025	35.000
Afgang	-35.000
Kostpris 31. december 2025	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	0

7 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til tilknyttede virksomheder	712.320	0	712.320	722.414
	712.320	0	712.320	722.414

Moderselskabet Selskabet af 20. november 2020 ApS, har overfor selskabets kreditorer afgivet tilbagetrædelseserklæring vedrørende det til en hver tid værende skyldige beløb til moderselskabet Selskabet af 20. november 2020 ApS.

Saldoen udgør pr. balancedagen 712 tkr.

Noter

8 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Selskabet af 20. november 2020 ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Estate Frederiksberg & Vesterbro ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved formidling af boligsalg og provisioner mv. indregnes i resultatopgørelsen eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger

Dirkete omkostninger omfatter de omkostninger der er medgået til at opnå årets omsætning.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realiserbar.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

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 indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt til- og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar, samt indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der 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 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 realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrenten anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Skyldig skat 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 samt 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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.