



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**ESTATE FREDERIKSBERG & VESTERBRO APS**

**FALKONER ALLE 4, 2000 FREDERIKSBERG**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 3. maj 2024

---

Kim Folsted-Christiansen

**CVR-NR. 41 47 79 46**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|  | Side  |
|--|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                                       |       |
| Selskabsoplysninger.....   | 3     |
| <b>Erklæringer</b>   |       |
| Ledelsespåtegning.....   | 4     |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger..... | 5     |
| <b>Ledelsesberetning</b>   |       |
| Ledelsesberetning.....   | 6     |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>                      |       |
| Resultatopgørelse.....   | 7     |
| Balance.....   | 8-9   |
| Egenkapitalopgørelse.....  | 10    |
| Noter.....   | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis.....                                    | 13-15 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>Selskabet</b> | Estate Frederiksberg & Vesterbro ApS<br>Falkoner Alle 4<br>2000 Frederiksberg |
|                  | CVR-nr.: 41 47 79 46  |
|                  | Stiftet: 30. juni 2020  |
|                  | Kommune: Frederiksberg  |
|                  | Regnskabsår: 1. januar - 31. december   |
| <b>Direktion</b> | Kim Folsted-Christiansen<br>Danni Bredmose Christensen                        |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 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, beretningen omhandler.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 3. maj 2024

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Kim Folsted-Christiansen

\_\_\_\_\_  
Danni Bredmose Christensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Estate Frederiksberg & Vesterbro ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Estate Frederiksberg & Vesterbro ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 3. maj 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim K. Sørensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34483

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2023 udviser et resultat på DKK -247.838 mod DKK -1.592.079 for perioden 1. januar - 31. december 2022. Balancen viser en egenkapital på DKK 116.885.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

### 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 | 2023<br>kr.      | 2022<br>kr.       |
|--|------|------------------|-------------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....         |      | <b>1.515.262</b> | <b>972.501</b>    |
| Personaleomkostninger.....             | 1    | -1.800.082       | -2.398.056        |
| Af- og nedskrivninger.....             |      | -195.749         | -183.053          |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....            |      | <b>-480.569</b>  | <b>-1.608.608</b> |
| Andre finansielle omkostninger.....    | 2    | 3.626            | -4.968            |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....         |      | <b>-476.943</b>  | <b>-1.613.576</b> |
| Skat af årets resultat.....            | 3    | 229.105          | 21.497            |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....            |      | <b>-247.838</b>  | <b>-1.592.079</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b> |      |                  |                   |
| Overført resultat.....                 |      | -247.838         | -1.592.079        |
| <b>I ALT</b> .....                     |      | <b>-247.838</b>  | <b>-1.592.079</b> |

## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER  | Note     | 2023<br>kr.      | 2022<br>kr.      |
|--|----------|------------------|------------------|
| Goodwill.....                                    |          | 160.000          | 320.000          |
| <b>Immaterielle anlægsaktiver.....</b>           | <b>4</b> | <b>160.000</b>   | <b>320.000</b>   |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....     |          | 170.833          | 77.917           |
| Indretning af lejede lokaler.....                |          | 125.242          | 0                |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>             | <b>5</b> | <b>296.075</b>   | <b>77.917</b>    |
| Lejededpositum og andre tilgodehavender.....     |          | 25.000           | 25.000           |
| <b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>            | <b>6</b> | <b>25.000</b>    | <b>25.000</b>    |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                        |          | <b>481.075</b>   | <b>422.917</b>   |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... |          | 75.040           | 125.776          |
| Udsudte skatteaktiver.....                       |          | 164.544          | 0                |
| Andre tilgodehavender.....                       |          | 150.000          | 1.997            |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                      |          | <b>389.584</b>   | <b>127.773</b>   |
| <b>Likvide beholdninger.....</b>                 |          | <b>1.318.529</b> | <b>949.401</b>   |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                    |          | <b>1.708.113</b> | <b>1.077.174</b> |
| <b>AKTIVER.....</b>                              |          | <b>2.189.188</b> | <b>1.500.091</b> |



## BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER                                      | Note | 2023<br>kr.      | 2022<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| Anpartskapital.....                           |      | 40.000           | 40.000           |
| Overført resultat.....                        |      | 76.885           | 324.723          |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                       |      | <b>116.885</b>   | <b>364.723</b>   |
| Hensættelse til udskudt skat.....             |      | 0                | 64.561           |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>            |      | <b>0</b>         | <b>64.561</b>    |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... |      | 241.183          | 155.505          |
| Gæld til tilknyttede virksomheder.....        |      | 853.169          | 861.294          |
| Anden gæld.....                               |      | 977.951          | 54.008           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>   |      | <b>2.072.303</b> | <b>1.070.807</b> |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>                |      | <b>2.072.303</b> | <b>1.070.807</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                          |      | <b>2.189.188</b> | <b>1.500.091</b> |
| Eventualposter mv.                            | 7    |                  |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 8    |                  |                  |

## EGENKAPITALOPGØRELSE

|   | Anpartskapital | Overført resultat | I alt          |
|---|----------------|-------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2023.....           | 40.000         | 324.723           | 364.723        |
| Forslag til resultatdisponering.....      |                | -247.838          | -247.838       |
| <b>Egenkapital 31. december 2023.....</b> | <b>40.000</b>  | <b>76.885</b>     | <b>116.885</b> |

## NOTER

|  | 2023<br>kr.                                   | 2022<br>kr.                     | Note     |
|--|---|---------------------------------|----------|
| <b>Personaleomkostninger</b>                     |   |                                 | <b>1</b> |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | 3   | 5                               |          |
| Løn og gager.....                                | 1.452.703                                     | 2.093.487                       |          |
| Pensioner.....                                   | 160.985                                       | 118.382                         |          |
| Andre omkostninger til social sikring.....       | 34.028  | 38.890                          |          |
| Andre personaleomkostninger.....                 | 152.366                                       | 147.297                         |          |
|  | <b>1.800.082</b>                              | <b>2.398.056</b>                |          |
| <b>Andre finansielle omkostninger</b>            |   |                                 | <b>2</b> |
| Finansielle omkostninger i øvrigt.....           | -3.626  | 4.968                           |          |
|  | <b>-3.626</b>                                 | <b>4.968</b>                    |          |
| <b>Skat af årets resultat</b>                    |   |                                 | <b>3</b> |
| Regulering skat vedrørende tidligere år.....     | 0   | 38                              |          |
| Regulering af udskudt skat.....                  | -229.105                                      | -21.535                         |          |
|  | <b>-229.105</b>                               | <b>-21.497</b>                  |          |
| <b>Immaterielle anlægsaktiver</b>                |   |                                 | <b>4</b> |
|  |   | Goodwill                        |          |
| Kostpris 1. januar 2023.....                     |   | 800.000                         |          |
| Kostpris 31. december 2023.....                  |   | <b>800.000</b>                  |          |
| Afskrivninger 1. januar 2023.....                |   | 480.000                         |          |
| Årets afskrivninger .....                        |   | 160.000                         |          |
| Afskrivninger 31. december 2023.....             |   | <b>640.000</b>                  |          |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....     |   | <b>160.000</b>                  |          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                  |   |                                 | <b>5</b> |
|  | Andre anlæg,<br>driftsmateriel og<br>inventar | Indretning af<br>lejede lokaler |          |
| Kostpris 1. januar 2023.....                     | 131.098                                       | 0                               |          |
| Tilgang.....                                     | 122.073                                       | 131.834                         |          |
| Kostpris 31. december 2023.....                  | <b>253.171</b>                                | <b>131.834</b>                  |          |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....        | 53.181  | 0                               |          |
| Årets afskrivninger .....                        | 29.157  | 6.592                           |          |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....     | <b>82.338</b>                                 | <b>6.592</b>                    |          |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....     | <b>170.833</b>                                | <b>125.242</b>                  |          |

## NOTER

|   |  | Note     |
|---|--|----------|
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>  |  | <b>6</b> |
|   | Lejedefinitum<br>og andre<br>tilgodehavender |          |
| Kostpris 1. januar 2023.....  | 25.000                                       |          |
| Kostpris 31. december 2023.....   | 25.000                                       |          |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....  | 25.000                                       |          |
| <br>  |  |          |
| <b>Eventualposter mv.</b>   |  | <b>7</b> |
| <b>Hæftelse i sambeskatningen</b>   |  |          |
| 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 administrationsselskab for sambeskatningen.  |  |          |
| <br>  |  |          |
| <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>  |  | <b>8</b> |
| Der er deponeret t.kr. 150 til Nykredit Mægler.   |  |          |
| Der er indgået huslejekontrakter med et opsigelsesvarsel på 6 måneder svarende til t.dk. 161.   |  |          |

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Estate Frederiksberg & Vesterbro ApS for 2023 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

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

### 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, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### 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 tillæg 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****Immaterielle anlægsaktiver**

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

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

**Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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     |

Fortjeneste eller tab ved salg 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.

**Finansielle anlægsaktiver**

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør X år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi af kapitalandelen.

**Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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 diskonteringsats 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 acontoskatte.

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.