



Købersmægler.dk ApS

Gammel Kongevej 1, 2, 1610 København V

CVR-nr. 36 39 10 30

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2025**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. marts 2026

Lenart Bo Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Købersmægler.dk 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 6. marts 2026

Direktion

Lennart Bo Christensen
adm. direktør

Jacob Agerbo
direktør

John Frølich Wulff
direktør

Martin Gjesager Kulas
direktør

 bakertilly

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Købersmægler.dk ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Købersmægler.dk ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Sorø, den 6. marts 2026

Baker Tilly Denmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Anne Cathrine Nielsen
statsautoriseret revisor
mne41368



Selskabsoplysninger

Selskabet
Købersmægler.dk ApS
Gammel Kongevej 1, 2
1610 København V
CVR-nr.: 36 39 10 30
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025
Stiftet: 24. september 2014
Hjemsted: København

Direktion
Lennart Bo Christensen, adm. direktør
Jacob Agerbo, direktør
John Frølich Wulff, direktør
Martin Gjesager Kulas, direktør

Revisor
Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Storgade 24A
4180 Sorø

Pengeinstitut
Sparekassen Danmark
Østergade 15
9760 Vrå

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at hjælpe boligkøbere med hele købsprocessen, herunder rådgivning, forhandling af pris og vilkår og anden hermed beslægtet virksomhed. Ledelsen har truffet beslutning om at investere i at tilbyde boligkøbere et bredere udvalg af relevante ydelser i forbindelse med boligkøb. Selskabets samlede bredere tilbud vil skabe en stærkere konkurrencemæssig position på markedet. Selskabet vil fortsat investere i deltagelse i repræsentantskabet i Dansk Ejendomsmæglerforening, hvor selskabet har en rolle særligt i forbindelse med Dansk Ejendomsmæglerforenings syn på køberrådgivning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 5.490.375, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 7.406.123.

Ledelsen vurderer, at årets resultat er tilfredsstillende. Forventningerne til 2026 er at selskabet fortsat oplever vækst, ligesom det var tilfældet i 2025. Selskabets vækststrategi og fortsatte investeringer i vækst fastholdes. Ledelsen forventer, at selskabet i 2026 vil investere væsentlige ressourcer i brug af AI-løsninger.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		33.738.805	31.034.290
Personaleomkostninger	1	-26.544.348	-23.972.980
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		7.194.457	7.061.310
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		0	-3.586
Andre driftsomkostninger		0	-61.850
Resultat før finansielle poster		7.194.457	6.995.874
Finansielle indtægter	2	13.821	102.986
Finansielle omkostninger	3	-64.207	-31.998
Resultat før skat		7.144.071	7.066.862
Skat af årets resultat	4	-1.653.696	-1.652.299
Årets resultat		5.490.375	5.414.563
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		3.392.300	1.131.650
Ekstraordinært udbytte		1.000.000	3.200.000
Overført resultat		1.098.075	1.082.913
		5.490.375	5.414.563

Balance 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0	0
Materielle anlægsaktiver		0	0
Deposita	6	43.050	43.050
Finansielle anlægsaktiver		43.050	43.050
Anlægsaktiver i alt		43.050	43.050
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.364.761	1.035.723
Andre tilgodehavender		45.342	420.053
Selskabsskat		89.580	120.906
Periodeafgrænsningsposter		382.563	330.349
Tilgodehavender		1.882.246	1.907.031
Likvide beholdninger		11.164.389	8.559.034
Omsætningsaktiver i alt		13.046.635	10.466.065
Aktiver i alt		13.089.685	10.509.115

Balance 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.001	50.001
Overført resultat		3.963.822	2.865.747
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.392.300	1.131.650
Egenkapital		7.406.123	4.047.398
Hensættelse til udskudt skat		73.164	71.888
Andre hensættelser		50.000	0
Hensatte forpligtelser i alt		123.164	71.888
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.499.732	2.376.169
Leverandører af varer og tjenesteydelser		367.419	206.280
Anden gæld		2.521.140	2.624.942
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		172.107	1.182.438
Kortfristede gældsforpligtelser		5.560.398	6.389.829
Gældsforpligtelser i alt		5.560.398	6.389.829
Passiver i alt		13.089.685	10.509.115
Leje- og leasingforpligtelser	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	Foreslået ekstraordinær udbytte	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	50.001	2.865.747	1.131.650	0	4.047.398
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.131.650	0	-1.131.650
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat	0	1.098.075	3.392.300	1.000.000	5.490.375
Egenkapital 31. december	50.001	3.963.822	3.392.300	0	7.406.123

Noter

	2025	2024
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	25.453.764	23.071.921
Pensioner	794.168	682.888
Andre omkostninger til social sikring	296.416	218.171
	26.544.348	23.972.980
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	36	33
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	13.821	102.986
	13.821	102.986
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	64.207	31.998
	64.207	31.998
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.652.420	1.557.094
Årets udskudte skat	487	95.205
Regulering af udskudt skat tidligere år	789	0
	1.653.696	1.652.299

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	<u>kr.</u>
Kostpris 1. januar	<u>57.164</u>
Kostpris 31. december	<u>57.164</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	<u>57.164</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>57.164</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>0</u></u>

6 Finansielle anlægsaktiver

	Deposita
	<u>kr.</u>
Kostpris 1. januar	<u>43.050</u>
Kostpris 31. december	<u>43.050</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>43.050</u></u>

7 Leje- og leasingforpligtelser

Selskabet har indgået huslejekontrakt med en samlet huslejeoplygtelse på 41 t.kr. i opsigelsesperioden.

8 Eventualforpligtelser

Ingen

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen

Noter

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Købersmægler.dk ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med levering af tjenesteydelserne (leveringsmetoden).

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver, provisioner samt lønrefusioner.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af 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, kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Andre finansielle anlægsaktiver

Finansielle aktiver, der består af deposita, måles til amortiseret kostpris, og nedskrives til en lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 samt 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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.