

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Danalien 1
9000 Aalborg
CVR-nr. 34209936

T (+45) 98 10 30 77

www.grantthornton.dk

Købsmæglerne ApS

Gøteborgvej 1, 1, 9200 Aalborg SV

CVR-nr. 40 89 91 03

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. juni 2024.

Thomas Boe
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	
Anvendt regnskabspraksis	9
Noter	8
Resultatopgørelse	5

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Købsmæglerne 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SV, den 9. juni 2024

Direktion

Thomas Boe
Direktør

Rasmus Andersen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Købsmæglerne ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Købsmæglerne ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 revisoreres 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.

Aalborg, den 9. juni 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Philip Just Paulsen

statsautoriseret revisor
mne48483

Selskabsoplysninger

Selskabet

Købsmæglerne ApS
Gøteborgvej 1, 1
9200 Aalborg SV

CVR-nr.: 40 89 91 03

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Thomas Boe, Direktør
Rasmus Andersen, Direktør

Revisor

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab
Danalien 1
9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at rådgive boligkøbere igennem købsprocessen, herunder forhandling af prisen samt juridisk gennemgang af handlen.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Årsrapporten er aflagt med fortsat drift for øje. Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabet i fremtiden har positiv driftresultat samt at der kan opretholdes kreditfaciliteter, således at kreditorer kan betales efterhånden som disse forfalder til betaling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.130 t.kr. mod 713 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 13 t.kr. mod -659 t.kr. sidste år. Efter omstændighederne på boligmarkedet i 2023 anses resultatet for tilfredsstillende.

Resultatet i 2023 er væsentligt negativt påvirket af et boligmarked, som var udfordret af store renteændringer og generelt udfordret af følgerne af 2022 med høj inflation og brat opbremsning af boligmarkedet.

Boligmarkedet har dog i 2024 fortsat den positive udvikling og vi har oplevet markant større aktivitet, dog stadig med en vis usikkerhed for køberne. Et boligmarked, der kalder på rådgivning og hjælp til køberne. Ledelsen forventer derfor, at 2024, som helhed, vil være overskudsgivende. Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	1.129.636	713.269
2 Personaleomkostninger	-1.064.608	-1.283.179
Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	-37.565	-40.343
Driftsresultat	27.463	-610.253
Øvrige finansielle omkostninger	-14.752	-17.945
Resultat før skat	12.711	-628.198
Skat af årets resultat	0	-30.696
Årets resultat	12.711	-658.894
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	12.711	0
Disponeret fra overført resultat	0	-658.894
Disponeret i alt	12.711	-658.894

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2023	2022
Anlægsaktiver		
Goodwill	106.432	143.997
Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>106.432</u>	<u>143.997</u>
Deposita	41.174	39.434
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>41.174</u>	<u>39.434</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>147.606</u>	<u>183.431</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	85.000	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	35.500	0
Periodeafgrænsningsposter	10.437	10.265
Tilgodehavender i alt	<u>130.937</u>	<u>10.265</u>
Likvide beholdninger	12.432	7.822
Omsætningsaktiver i alt	<u>143.369</u>	<u>18.087</u>
Aktiver i alt	<u>290.975</u>	<u>201.518</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-730.634	-743.345
Egenkapital i alt	-690.634	-703.345
 Gældsforpligtelser		
Modtagne forudbetalinger fra kunder	161.895	183.120
Leverandører af varer og tjenesteydelser	746	746
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	153.929	328.235
Anden gæld	665.039	392.762
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	981.609	904.863
 Gældsforpligtelser i alt	981.609	904.863
 Passiver i alt	290.975	201.518

- 1 Usikkerhed om going concern
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 4 Eventualposter

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Usikkerhed om going concern		
Årsrapporten er aflagt med fortsat drift for øje. Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabet i fremtiden har positiv driftsresultat samt, at der kan opretholdes kreditfaciliteter, således at kreditorer kan betales efterhånden som disse forfalder til betaling.		
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	1.017.728	1.208.260
Pensioner	48.000	60.250
Andre omkostninger til social sikring	-1.120	14.669
	<u>1.064.608</u>	<u>1.283.179</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Selskabet har ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.		
4. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Selskabet har ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Købsmæglerne 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter 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 samt årets forskydning i varebeholdninger.

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

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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, 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.

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

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Idet det ikke er muligt at fastsætte et pålideligt skøn over brugstiden, er afskrivningsperioden fastsat til 10 år.

Finansielle anlægsaktiver

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte omkostninger i forhold til forventede samlede omkostninger på det enkelte igangværende arbejde.

Når salgsværdien på et enkelt igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgæede omkostninger eller nettorealisationsværdien, hvis denne er lavere.

Anvendt regnskabspraksis

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser. Nettoaktiver udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor salgsværdien af det udførte arbejde overstiger acontofaktureringer. Nettoforpligtelser udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor acontofaktureringer overstiger salgsværdien.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

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