

Ejendomsmæglerfirmaet Christian Winther Kortsen ApS

Farum Hovedgade 16
3520 Farum

CVR-nr. 25 76 79 26

NORDKYST REVISION P/S

Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2025 (25. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 8. maj 2026

Christian Winther Kortsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2025	5
Balance 31. december 2025	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsmæglerfirmaet Christian Winther Kortsen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2026 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 8. maj 2026

Direktion

Christian Winther Kortsen
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Ejendomsmæglerfirmaet Christian Winther Kortsen ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsmæglerfirmaet Christian Winther Kortsen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, den 8. maj 2026

Nordkyst Revision P/S

CVR-nr. 37 60 52 55

Jens Jørgen Damberg
Godkendt revisor, partner
mne2940

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsmæglerfirmaet Christian Winther Kortsen ApS
Farum Hovedgade 16
3520 Farum

CVR-nr.: 25767926

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Stiftet: 1. december 2000

Regnskabsår: 25. regnskabsår

Hjemsted: Furesø

Direktion Christian Winther Kortsen, direktør

Revisor Nordkyst Revision P/S
CVR-nr.: 37605255
Høgevej 15A
3400 Hillerød

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive ejendomsrådgivningsvirksomhed og hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2025 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 1.394.531, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 3.428.186.

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 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Bruttofortjeneste		5.049.053	3.207.622
Personaleomkostninger	1	<u>-3.191.594</u>	<u>-2.379.201</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		1.857.459	828.421
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-142.570	-66.498
Andre driftsomkostninger		<u>-35.000</u>	<u>-150.000</u>
Resultat før finansielle poster		1.679.889	611.923
Finansielle indtægter		129.145	65.562
Finansielle omkostninger		<u>-1.165</u>	<u>-6.045</u>
Resultat før skat		1.807.869	671.440
Skat af årets resultat	2	<u>-413.338</u>	<u>-172.531</u>
Årets resultat		<u>1.394.531</u>	<u>498.909</u>
Foreslået udbytte		2.000.000	0
Overført resultat		<u>-605.469</u>	<u>498.909</u>
		<u>1.394.531</u>	<u>498.909</u>

Balance 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	501.687	644.257
Indretning af lejede lokaler	3	<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>501.687</u>	<u>644.257</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>501.687</u>	<u>644.257</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		169.958	125.059
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.328.971	1.685.004
Udskudt skatteaktiv		77.719	81.571
Periodeafgrænsningsposter		<u>162.249</u>	<u>50.175</u>
Tilgodehavender		<u>3.738.897</u>	<u>1.941.809</u>
Likvide beholdninger		<u>931.851</u>	<u>460.664</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>4.670.748</u>	<u>2.402.473</u>
Aktiver i alt		<u><u>5.172.435</u></u>	<u><u>3.046.730</u></u>

Balance 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		160.000	160.000
Overført resultat		1.268.186	1.873.655
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>2.000.000</u>	<u>0</u>
Egenkapital	4	<u>3.428.186</u>	<u>2.033.655</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.272	0
Selskabsskat		409.486	175.494
Anden gæld		930.491	792.581
Periodeafgrænsningsposter		<u>398.000</u>	<u>45.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.744.249</u>	<u>1.013.075</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.744.249</u>	<u>1.013.075</u>
Passiver i alt		<u>5.172.435</u>	<u>3.046.730</u>

Noter

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	3.105.070	2.297.113
Pensioner	49.500	49.500
Andre omkostninger til social sikring	<u>37.024</u>	<u>32.588</u>
	<u>3.191.594</u>	<u>2.379.201</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>5</u>	<u>4</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	409.486	175.494
Årets udskudte skat	<u>3.852</u>	<u>-2.963</u>
	<u>413.338</u>	<u>172.531</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af le- jede lokaler
Kostpris 1. januar 2025	<u>1.664.960</u>	<u>1.618.302</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>1.664.960</u>	<u>1.618.302</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	1.020.703	1.618.302
Årets afskrivninger	<u>142.570</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<u>1.163.273</u>	<u>1.618.302</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>501.687</u>	<u>0</u>

Noter

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	160.000	1.873.655	0	2.033.655
Årets resultat	0	-605.469	2.000.000	1.394.531
Egenkapital 31. december 2025	160.000	1.268.186	2.000.000	3.428.186

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Winther Kortsen Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2007 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2007 eller senere.

6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsmæglerfirmaet Christian Winther Kortsen 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.

Noter

6 Anvendt regnskabspraksis

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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder erstatninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv.

Personaleomkostninger

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

Noter

6 Anvendt regnskabspraksis

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 mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	15 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Noter

6 Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

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

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



NORDKYST REVISION P/S

HØGEVEJ 15A - 3400 HILLERØD
Tlf. 48 79 91 11

Jens Jørgen Damberg
Stefan Baundal

CVR-nr. 37 60 52 55

E-mail: revi@nordkyst-revision.dk
www.nordkyst-revision.dk