

**Købersmægler.dk ApS**

Nyvej 17, st. tv.  
1851 Frederiksberg C  
CVR-nr. 36 39 10 30

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2020  
(6. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 9. marts 2021

---

Lennart Bo Christensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
1. januar - 31. december 2020	
Balance pr. 31. december 2020	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Købersmægler.dk 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 19. februar 2021

### Direktion

Lenart Bo Christensen  
adm. direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejerne i Købersmægler.dk ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Købersmægler.dk ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

København, den 19. februar 2021

TT Revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 29 16 85 04

Ulrik Dyreby Kock  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34112

Thøger Rude Andersen  
registreret revisor, CMA  
MNE-nr. mne14773

**Selskabsoplysninger****Selskabet**

Købersmægler.dk ApS  
Nyvej 17, st. tv.  
1851 Frederiksberg C

CVR-nr.: 36 39 10 30

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Stiftet: 24. september 2014

Regnskabsår: 6. regnskabsår

Hjemsted: Frederiksberg

**Direktion**

Lennart Bo Christensen, adm. direktør

**Revision**

TT Revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Indiakaj 6  
2100 København Ø

**Pengeinstitut**

Sparekassen Vendsyssel  
Østergade 15  
9760 Vrå

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at hjælpe boligkøbere med hele købsprocessen, herunder rådgivning, forhandling af pris og vilkår samt aktiviteter i tilknytning her til.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 2.549.634, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 220.260.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Købersmægler.dk ApS for 2020 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 2020 er aflagt i kr.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende område:

Andre personaleomkostninger er tidligere indregnet under personaleomkostninger, men indregnes nu under Administrationsomkostninger. Det har ingen påvirkning på resultatet og balancen.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### 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, realiserede og urealiserede kursgevinster ved 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

#### Immaterielle anlægsaktiver

##### *Rettigheder*

Rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Rettigheder afskrives lineært over 3 år.

#### 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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### 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.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 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.

**Resultatopgørelse**  
**1. januar - 31. december 2020**

	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>17.047.767</b>	<b>11.627.467</b>
Personaleomkostninger	2	-13.284.674	-9.749.783
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>3.763.093</b>	<b>1.877.684</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-370.954	-368.562
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.392.139</b>	<b>1.509.122</b>
Finansielle indtægter		775	2.191
Finansielle omkostninger		-79.359	-22.714
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.313.555</b>	<b>1.488.599</b>
Skat af årets resultat	3	-763.921	-346.379
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.549.634</u></b>	<b><u>1.142.220</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte		3.600.000	0
Overført resultat		-1.050.366	1.142.220
		<b><u>2.549.634</u></b>	<b><u>1.142.220</u></b>

**Balance pr. 31. december 2020**

	Note	2020	2019
<b>Aktiver</b>			
Erhvervede rettigheder		90.000	450.000
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	4	<b>90.000</b>	<b>450.000</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		33.612	30.212
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>33.612</b>	<b>30.212</b>
Deposita		9.071	46.305
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>9.071</b>	<b>46.305</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>132.683</b>	<b>526.517</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.009.355	900.473
Andre tilgodehavender		38.571	31.600
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	6	274	0
Udskudt skatteaktiv		114.918	70.669
Periodeafgrænsningsposter		46.245	32.746
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.209.363</b>	<b>1.035.488</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>10.139.479</b>	<b>4.399.386</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>11.348.842</b>	<b>5.434.874</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>11.481.525</b>	<b>5.961.391</b>

## Balance pr. 31. december 2020

	Note	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.001	50.001
Overført resultat		<u>170.259</u>	<u>1.220.625</u>
<b>Egenkapital</b>	7	<b><u>220.260</u></b>	<b><u>1.270.626</u></b>
Anden gæld		<u>656.052</u>	<u>779.380</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>656.052</u></b>	<b><u>779.380</u></b>
Anden gæld		180.000	180.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.377.197	1.745.927
Leverandører af varer og tjenesteydelser		438.624	360.351
Selskabsskat		808.170	357.754
Anden gæld		<u>4.801.222</u>	<u>1.267.353</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>10.605.213</u></b>	<b><u>3.911.385</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>11.261.265</u></b>	<b><u>4.690.765</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>11.481.525</u></b>	<b><u>5.961.391</u></b>
Eventualforpligtelser	8		

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ekstraordinært udbytte	I alt
Egenkapital primo	50.001	1.220.625	3.600.000	4.870.626
Årets resultat	0	-1.050.366	-3.600.000	-4.650.366
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.001</b>	<b>170.259</b>	<b>0</b>	<b>220.260</b>



## Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>1 Andre driftsindtægter</b>		
Lønkompensation	182.302	0
	<b><u>182.302</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	12.957.169	9.325.444
Pensioner	451.811	349.072
Andre omkostninger til social sikring	-124.306	75.267
	<b><u>13.284.674</u></b>	<b><u>9.749.783</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>20</u>	<u>16</u>
Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.		
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	808.170	391.754
Årets udskudte skat	-44.249	-45.375
	<b><u>763.921</u></b>	<b><u>346.379</u></b>

## Noter

### 4 Immaterielle anlægsaktiver

	Erhvervede rettigheder
Kostpris primo	1.080.000
Kostpris ultimo	1.080.000
Af- og nedskrivninger primo	630.000
Årets afskrivninger	360.000
Af- og nedskrivninger ultimo	990.000
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>90.000</b>

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris primo	42.810
Tilgang i årets løb	14.354
Kostpris ultimo	57.164
Af- og nedskrivninger primo	12.598
Årets afskrivninger	10.954
Af- og nedskrivninger ultimo	23.552
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>33.612</b>

**Noter**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>6 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse</b>		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>274</u>	<u>0</u>

**Tilgodehavender hos medlemmer af ledelsen****Direktion**

Lån optaget og indfriet i året	274	0
Rentefod (%)	10,05%	0,00%

**7 Egenkapital**

Virksomhedskapitalen består af 3 anparter à nominelt kr. 16.667 kr. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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

**8 Eventualforpligtelser**

Selskabet har en huslejeforpligtelse på t.kr. 40.