

# Nybolig Johansen og Sandbeck A/S

Jernbane Allé 31, 2720 Vanløse

CVR-nr. 33 59 14 70

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. marts 2026.

---

Martin Skovbæk Johansen  
Dirigent



	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Nybolig Johansen og Sandbeck A/S.

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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 16. marts 2026

### Direktion

Martin Skovbæk Johansen  
direktør

### Bestyrelse

Michael Sandbeck  
formand

Martin Skovbæk Johansen

Monica Strzyz

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

Til kapitalejerne i Nybolig Johansen og Sandbeck A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nybolig Johansen og Sandbeck A/S 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 revisorers 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 revisorers 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 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.

Taastrup, den 16. marts 2026

### RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Martin Santino Lo Turco

statsautoriseret revisor  
mne35467

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Nybolig Johansen og Sandbeck A/S  
Jernbane Allé 31  
2720 Vanløse

CVR-nr.: 33 59 14 70  
Stiftet: 1. april 2011  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
15. regnskabsår

**Bestyrelse**

Michael Sandbeck, formand  
Martin Skovbæk Johansen  
Monica Strzyz

**Direktion**

Martin Skovbæk Johansen, direktør

**Revision**

RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Kingsvej 3  
2630 Taastrup

**Modervirksomhed**

Martin Skovbæk Johansen & Michal Strzyz II ApS

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er udøve ejendomsmæglervirksomhed samt aktiviteter i tilknytning hertil.

**Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 5.600.016 kr. mod 3.639.732 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.786.661 kr. mod 920.494 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Nybolig Johansen og Sandbeck A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### **Bruttofortjeneste**

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

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.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration og lokaler 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 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**

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### **Immaterielle anlægsaktiver**

#### **Goodwill**

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Goodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Goodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 10 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Deposita**

Deposita måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

#### **Tilgodehavender**

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

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.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender 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 og for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

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 nettorealiseringsværdi.

**Gældsforpligtelser**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>5.600.016</b>	<b>3.639.732</b>
1 Personaleomkostninger	-3.172.268	-2.495.957
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-135.000	-135.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.292.748</b>	<b>1.008.775</b>
Andre finansielle indtægter	6.451	42.197
2 Finansielle omkostninger	-3.839	-5.583
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.295.360</b>	<b>1.045.389</b>
3 Skat af årets resultat	-508.699	-124.895
<b>Årets resultat</b>	<b>1.786.661</b>	<b>920.494</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	1.500.000	1.500.000
Overføres til overført resultat	286.661	0
Disponeret fra overført resultat	0	-579.506
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.786.661</b>	<b>920.494</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Goodwill	135.000	270.000
Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>135.000</u>	<u>270.000</u>
5 Deposita	16.375	16.375
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>16.375</u>	<u>16.375</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>151.375</u></b>	<b><u>286.375</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	12.500
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	129.154	109.466
Andre tilgodehavender	<u>140.142</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>269.296</u>	<u>121.966</u>
Likvide beholdninger	<u>3.498.337</u>	<u>3.228.150</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.767.633</u></b>	<b><u>3.350.116</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.919.008</u></b>	<b><u>3.636.491</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	396.353	109.692
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.500.000	1.500.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.396.353</u></b>	<b><u>2.109.692</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	29.700	59.400
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>29.700</u></b>	<b><u>59.400</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	7.056	7.007
Leverandører af varer og tjenesteydelser	215.331	942.586
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	538.399	169.881
Anden gæld	732.169	347.925
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.492.955	1.467.399
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.492.955</u></b>	<b><u>1.467.399</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>3.919.008</u></b>	<b><u>3.636.491</u></b>

## 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået</u> <u>udbytte for</u> <u>regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	500.000	109.692	1.500.000	2.109.692
Udloddet udbytte	0	0	-1.500.000	-1.500.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	286.661	1.500.000	1.786.661
	<b>500.000</b>	<b>396.353</b>	<b>1.500.000</b>	<b>2.396.353</b>

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	3.126.014	2.461.964
Andre omkostninger til social sikring	<u>46.254</u>	<u>33.993</u>
	<b><u>3.172.268</u></b>	<b><u>2.495.957</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>5</u>	<u>5</u>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>3.839</u>	<u>5.583</u>
	<b><u>3.839</u></b>	<b><u>5.583</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	538.399	169.881
Årets regulering af udskudt skat	<u>-29.700</u>	<u>-44.986</u>
	<b><u>508.699</u></b>	<b><u>124.895</u></b>
<b>4. Goodwill</b>		
Kostpris primo	<u>1.350.000</u>	<u>1.350.000</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>1.350.000</u></b>	<b><u>1.350.000</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	-1.080.000	-945.000
Årets afskrivninger	<u>-135.000</u>	<u>-135.000</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>-1.215.000</u></b>	<b><u>-1.080.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>135.000</u></b>	<b><u>270.000</u></b>

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
<b>5. Deposita</b>		
Kostpris primo	<u>16.375</u>	<u>16.375</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>16.375</b></u>	<u><b>16.375</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>16.375</b></u>	<u><b>16.375</b></u>

**6. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.****Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Martin Skovbæk Johansen & Michal Stryz II ApS, CVR-nr. 31170036, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabs-skat.