

Nybolig Jan Milvertz A/S

Norvangen 3D, opgang D, 1. sal, 4220 Korsør
CVR-nr. 29 21 58 63

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 30.04.19

Michael Vinther
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 18

Selskabet

Nybolig Jan Milvertz A/S
Norvangen 3D, opgang D, 1. sal
4220 Korsør
Hjemsted: Korsør
CVR-nr.: 29 21 58 63
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Direktør Jan Milvertz

Bestyrelse

Direktør Jan Milvertz
Morten Dalgaard
Michael Vinther

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for Nybolig Jan Milvertz A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 30. april 2019

Direktionen

Jan Milvertz
Direktør

Bestyrelsen

Jan Milvertz
Direktør

Morten Dalgaard

Michael Vinther

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Nybolig Jan Milvertz A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nybolig Jan Milvertz A/S for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 31.12.18 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 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 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

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.

Slagelse, den 30. april 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jens Jørgen Bay Simonsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne11503

Anne Cathrine Nielsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne41368

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at drive ejendomsmæglervirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK 1.270.377 mod DKK 2.557.240 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 3.092.880.

Nybolig Jan Milvertz A/S driver ejendomsmæglervirksomhed inden for bolig- og fritidshusmarkedet, og formidlede i året 315 boliger via selskabets 3 ejendomsmæglerforretninger beliggende i Ringsted, Næstved og Kalundborg. Overordnet ledelse og administrationen varetages fra central funktion i Korsør.

Bolig- og fritidshusmarkedet i provinsen har i 2018 mærket generelt et stigende salg, og denne udvikling forventes at fortsætte ind i 2019. Selskabet forventer således også et positivt resultat for 2019.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note		2018 DKK	2017 DKK
	Bruttofortjeneste	9.197.209	11.185.585
1	Personaleomkostninger	-7.761.033	-8.009.746
	Resultat før af- og nedskrivninger	1.436.176	3.175.839
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-125.008	-116.789
	Andre driftsomkostninger	0	-17.356
	Resultat før finansielle poster	1.311.168	3.041.694
2	Finansielle indtægter	475.780	310.878
	Finansielle omkostninger	-147.982	-70.383
	Resultat før skat	1.638.966	3.282.189
	Skat af årets resultat	-368.589	-724.949
	Årets resultat	1.270.377	2.557.240
Forslag til resultatdisponering			
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	3.000.000
	Overført resultat	1.270.377	-442.760
	I alt	1.270.377	2.557.240

AKTIVER		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
	Indretning af lejede lokaler	179.664	74.624
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	150.182	151.499
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	304.578	0
3	Materielle anlægsaktiver i alt	634.424	226.123
4	Andre tilgodehavender	31.670	31.670
	Finansielle anlægsaktiver i alt	31.670	31.670
	Anlægsaktiver i alt	666.094	257.793
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	623.852	1.038.648
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8.405.724	9.249.235
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	4.516	650.000
	Udskudt skatteaktiv	7.603	13.580
	Andre tilgodehavender	49.106	48.612
	Periodeafgrænsningsposter	30.516	36.336
	Tilgodehavender i alt	9.121.317	11.036.411
	Likvide beholdninger	173.481	400.792
	Omsætningsaktiver i alt	9.294.798	11.437.203
	Aktiver i alt	9.960.892	11.694.996

PASSIVER		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	2.092.880	822.503
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	3.000.000
	Egenkapital i alt	3.092.880	4.822.503
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	3.566.233	2.308.615
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	100.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	380.730	487.698
	Gæld til tilknyttede virksomheder	35.599	56.387
	Selskabsskat	362.612	707.077
	Anden gæld	2.522.838	3.212.716
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.868.012	6.872.493
	Gældsforpligtelser i alt	6.868.012	6.872.493
	Passiver i alt	9.960.892	11.694.996

5 Eventualforpligtelser

6 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17				
Saldo pr. 01.01.17	1.000.000	1.265.263	2.000.000	4.265.263
Betalt udbytte	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	-442.760	3.000.000	2.557.240
Saldo pr. 31.12.17	1.000.000	822.503	3.000.000	4.822.503
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18				
Saldo pr. 01.01.18	1.000.000	822.503	3.000.000	4.822.503
Betalt udbytte	0	0	-3.000.000	-3.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	1.270.377	0	1.270.377
Saldo pr. 31.12.18	1.000.000	2.092.880	0	3.092.880

	2018 DKK	2017 DKK
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	6.705.785	7.050.266
Pensioner	309.425	348.707
Andre omkostninger til social sikring	114.164	108.384
Andre personaleomkostninger	631.659	502.389
I alt	7.761.033	8.009.746
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	15	15

2. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	475.780	309.757
Renteindtægter i øvrigt	0	1.121
I alt	475.780	310.878

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Indretning af le- jede lokaler	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle an- lægsaktiver under udførelse
Kostpris pr. 01.01.18	1.487.051	288.930	0
Tilgang i året	149.800	78.930	304.578
Kostpris pr. 31.12.18	1.636.851	367.860	304.578
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.18	-1.412.427	-137.430	0
Afskrivninger i året	-44.760	-80.248	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18	-1.457.187	-217.678	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	179.664	150.182	304.578

4. Finansielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Andre tilgodehavender
Kostpris pr. 01.01.18	31.670
Kostpris pr. 31.12.18	31.670

5. Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået leje- og leasingkontrakter med tredjemand, hvor forpligtelsen i restløbetiden udgør t.DKK 305 pr. 31.12.2018 (t.DKK 406 pr.31.12.2017).

Garantiforpligtelser

Selskabet har i henhold til franchiseaftalen stillet en tidsubegrænset anfordringsgaranti over for Nykredit Mægler A/S på t.DKK 950.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

6. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse	Grundlag for indflydelse
JMI Mægler ApS	Stemmerettighedsmajoritet

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden JMI Gruppen A/S.

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, når aftale om bindende salg har fundet sted. Indtægter ved salg af øvrige tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med levering af tjenesteydelserne, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
		0
Indretning af lejede lokaler	3-7	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10	0

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Andre driftsomkostninger

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

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udsudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter indretning af lejede lokaler samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.