

Nybolig Jan Milvertz Næstved A/S

Norvangen 3D, 1., 4220 Korsør
CVR-nr. 42 34 48 69

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 27.04.26

Jesper Andersen
Dirigent

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

Selskabet

Nybolig Jan Milvertz Næstved A/S
Norvangen 3D, 1.
4220 Korsør
Hjemsted: Slagelse
CVR-nr.: 42 34 48 69
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Morten Laj Grønlund

Bestyrelse

Morten Laj Grønlund
Jan Milvertz
Jette Laj Grønlund
Sanne Lyngø Milvertz
Martin Findsen Hansen

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 for Nybolig Jan Milvertz Næstved 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. 31.12.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 27. april 2026

Direktionen

Morten Laj Grønlund

Bestyrelsen

Morten Laj Grønlund

Jan Milvertz

Jette Laj Grønlund

Sanne Lyngge Milvertz

Martin Findsen Hansen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Nybolig Jan Milvertz Næstved A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nybolig Jan Milvertz Næstved A/S for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om 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. 31.12.25 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.25 - 31.12.25 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, 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.

Slagelse, den 27. april 2026

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Christian Buchwald Nielsen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne44106

| Note | 2025 DKK | 2024 DKK |
|---|-------------------|------------------|
| | 11.501.701 | 6.358.638 |
| 2 Personaleomkostninger | -6.373.192 | -4.401.530 |
| | 5.128.509 | 1.957.108 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | -437.222 | -431.683 |
| | 4.691.287 | 1.525.425 |
| Finansielle indtægter | 5.178 | 0 |
| Finansielle omkostninger | -41.862 | -23.485 |
| | 4.654.603 | 1.501.940 |
| Skat af årets resultat | -1.025.244 | -336.365 |
| | 3.629.359 | 1.165.575 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret | 1.500.000 | 2.500.000 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 2.100.000 | 0 |
| Overført resultat | 29.359 | -1.334.425 |
| | 3.629.359 | 1.165.575 |

AKTIVER

| | 31.12.25 | 31.12.24 |
|---|------------------|------------------|
| | DKK | DKK |
| Note | | |
| Goodwill | 571.429 | 857.143 |
| Immaterielle anlægsaktiver i alt | 571.429 | 857.143 |
| Indretning af lejede lokaler | 64.351 | 157.256 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 51.562 | 20.498 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 115.913 | 177.754 |
| Andre tilgodehavender | 1.670 | 1.670 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | 1.670 | 1.670 |
| Anlægsaktiver i alt | 689.012 | 1.036.567 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 547.634 | 246.779 |
| Andre tilgodehavender | 197.096 | 98.402 |
| Periodeafgrænsningsposter | 25.518 | 16.045 |
| Tilgodehavender i alt | 770.248 | 361.226 |
| Likvide beholdninger | 4.279.985 | 1.844.857 |
| Omsætningsaktiver i alt | 5.050.233 | 2.206.083 |
| Aktiver i alt | 5.739.245 | 3.242.650 |

PASSIVER

| | 31.12.25 | 31.12.24 |
|--|------------------|------------------|
| | DKK | DKK |
| Note | | |
| Selskabskapital | 980.492 | 980.492 |
| Overført resultat | 20.602 | -8.757 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 2.100.000 | 0 |
| Egenkapital i alt | 3.101.094 | 971.735 |
| Hensættelser til udskudt skat | 126.726 | 207.571 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 126.726 | 207.571 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 409.473 | 355.265 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 32.609 | 28.088 |
| Selskabsskat | 1.106.089 | 416.932 |
| Anden gæld | 963.254 | 1.263.059 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 2.511.425 | 2.063.344 |
| Gældsforpligtelser i alt | 2.511.425 | 2.063.344 |
| Passiver i alt | 5.739.245 | 3.242.650 |

3 Eventualforpligtelser

4 Andre forpligtelser

5 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

| Beløb i DKK | Selskabs- kapital | Overført resultat | Forslag til udbytte for regnskabsåret | Egenkapital i alt |
|--|----------------------|----------------------|---|----------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.25 - 31.12.25 | | | | |
| Saldo pr. 01.01.25 | 980.492 | -8.757 | 0 | 971.735 |
| Betalt ekstraordinært udbytte | 0 | -1.500.000 | 0 | -1.500.000 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 1.529.359 | 2.100.000 | 3.629.359 |
| Saldo pr. 31.12.25 | 980.492 | 20.602 | 2.100.000 | 3.101.094 |

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at drive ejendomsformidlingsvirksomhed.

| 2025 | 2024 |
|------|------|
| DKK | DKK |

2. Personaleomkostninger

| | | |
|--|-----------|-----------|
| Lønninger | 5.597.884 | 3.699.948 |
| Pensioner | 325.074 | 339.836 |
| Andre omkostninger til social sikring | 83.972 | 66.161 |
| Andre personaleomkostninger | 366.262 | 295.585 |
| I alt | 6.373.192 | 4.401.530 |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede i året | 10 | 9 |

3. Eventualforpligtelser

Garantiforpligtelser

Selskabet har afgivet en tidsubegrænset anfordringsgaranti på t.DKK 450 overfor Nykredit Mægler A/S i henhold til franchiseaftalen.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

4. Andre forpligtelser

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 3-27 måneder og en samlet forpligtelse på t.DKK 333.

5. Nærtstående parter

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

6. 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 foregående 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

Leasingydelse vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med levering af tjenesteydelserne (leveringsmetoden). Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

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

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Goodwill afskrives over 7 år. Brugstiden er fastsat under hensyntagen til de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

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

Andre finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte 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.

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.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Immaterielle anlægsaktiver***Goodwill*

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

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

Gevinster eller tab ved afhændelse af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

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".

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

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.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

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.

Aktuelle og udskudte skatter

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

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.