

# JMI Mægler ApS

Norvangen 3D, opgang D, 1. sal, 4220 Korsør  
CVR-nr. 28 88 53 69

## 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 - 17

---

---

**Selskabet**

---

JMI Mægler ApS  
Norvangen 3D, opgang D, 1. sal  
4220 Korsør  
Hjemsted: Korsør  
CVR-nr.: 28 88 53 69  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Direktør Jan Milvertz

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Dattervirksomhed**

---

Nybolig Jan Milvertz A/S, Korsør

---

**Associeret virksomhed**

---

Nybolig Slagelse A/S, Slagelse

---

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for JMI Mægler 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. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 30. april 2019

**Direktionen**

Jan Milvertz  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i JMI Mægler ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JMI Mægler ApS 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 investeringsvirksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK 3.216.367 mod DKK 4.049.161 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 5.960.382.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Bruttotab</b>	<b>-10.957</b>	<b>-9.635</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.642.474	2.929.337
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.616.928	1.170.433
1 Andre finansielle indtægter	431.564	254.512
2 Andre finansielle omkostninger	-475.780	-309.760
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.204.229</b>	<b>4.034.887</b>
Skat af årets resultat	12.138	14.274
<b>Årets resultat</b>	<b>3.216.367</b>	<b>4.049.161</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.000.000	3.000.000
Overført resultat	216.367	1.049.161
<b>I alt</b>	<b>3.216.367</b>	<b>4.049.161</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.911.904	4.269.430
3	Kapitalandele i associerede virksomheder	641.243	3.065.495
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.553.147</b>	<b>7.334.925</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.553.147</b>	<b>7.334.925</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	10.687.864	7.652.926
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	112.458	0
	Udskudt skatteaktiv	20.594	14.274
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>10.820.916</b>	<b>7.667.200</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>10.820.916</b>	<b>7.667.200</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>14.374.063</b>	<b>15.002.125</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	148.000	147.000
	Overført resultat	2.812.382	2.597.015
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.000.000	3.000.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.960.382</b>	<b>5.744.015</b>
	Gæld til tilknyttede virksomheder	8.404.806	9.249.235
	Anden gæld	8.875	8.875
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.413.681</b>	<b>9.258.110</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.413.681</b>	<b>9.258.110</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>14.374.063</b>	<b>15.002.125</b>

4 Eventualforpligtelser

5 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	147.000	1.547.854	3.000.000	4.694.854
Betalt udbytte	0	0	-3.000.000	-3.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	1.049.161	3.000.000	4.049.161
Saldo pr. 31.12.17	147.000	2.597.015	3.000.000	5.744.015
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18				
Saldo pr. 01.01.18	147.000	2.597.015	3.000.000	5.744.015
Kapitalforhøjelse	1.000	-1.000	0	0
Betalt udbytte	0	0	-3.000.000	-3.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	216.367	3.000.000	3.216.367
Saldo pr. 31.12.18	148.000	2.812.382	3.000.000	5.960.382

	2018	2017
	DKK	DKK

### 1. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	425.735	254.512
Renter, associerede virksomheder	5.829	0
I alt	431.564	254.512

### 2. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	475.780	309.757
Renteomkostninger i øvrigt	0	3
I alt	475.780	309.760

### 3. Kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.18	8.010.781	1.318.160
Tilgang i året	0	167.145
Afgang i året	0	-1.318.160
Kostpris pr. 31.12.18	8.010.781	167.145
Opskrivninger pr. 01.01.18	-3.741.351	1.747.335
Årets resultat fra kapitalandele	1.270.377	474.098
Udbytte relateret til kapitalandele	-3.000.000	-3.932.469
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	372.097	0
Opskrivninger pr. 31.12.18	-5.098.877	-1.711.036
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	2.185.134
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18	0	2.185.134
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	2.911.904	641.243

---

Navn og hjemsted:	Ejerandel
-------------------	-----------

---

Dattervirksomheder:

Nybolig Jan Milvertz A/S, Korsør	100%
----------------------------------	------

---

Associerede virksomheder:

Nybolig Slagelse A/S, Slagelse	33%
--------------------------------	-----

---

#### 4. Eventualforpligtelser

##### *Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 3.566.

##### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet indgår i en sambeskatning med JMI Gruppen A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor 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.

#### 5. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse	Grundlag for indflydelse
-------------------------	--------------------------

---

JMI Gruppen A/S	Stemmerettighedsmajoritet
-----------------	---------------------------

---

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 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.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

#### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

For kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

## BALANCE

### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

Gevinster eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

### 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.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

### Egenkapital

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

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### 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.



**6. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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.