

Nykredit Mægler A/S

CVR-nr. 70 62 76 12

Årsrapport for 2017

35. regnskabsår

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Intern revisors erklæringer	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning – Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	15
Balance pr. 31. december 2017	16
Egenkapitalopgørelse for 2017	18
Noter	20

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Nykredit Mægler A/S
Kalvebød Brygge 1
1780 København V.
Cvr-nr. 70 62 76 12
Regnskabsår: 1. januar – 31. december
Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Anders Jensen, formand
Henrik Rasmussen
Flemming Haahr Vesterbrandt
Troels Bülow-Olsen
Kenneth Hedegaard
John Lennart Pedersen

Direktion

Peter J. Mattsen

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2017 for Nykredit Mægler A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. februar 2018

Direktion

Peter J. Mattsen

Bestyrelse

Anders Jensen

Formand

Henrik Rasmussen

Kenneth Hedegaard

Flemming Haahr Vesterbrandt

John Lennart Pedersen

Troels Bülow-Olsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Nykredit Mægler A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nykredit Mægler A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 bl.a. 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.

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 6. februar 2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56


Henrik Wellejus
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 24807


Bjørn Philip Rosendal
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 40039

Intern revisions påtegning

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for Nykredit Mægler A/S giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 samt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den udførte revision

Vi har revideret årsregnskabet for Nykredit Mægler A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Revisionen er udført på grundlag af Finanstilsynets bekendtgørelse om revisionens gennemførelse i finansielle virksomheder mv. samt finansielle koncerner og efter internationale standarder om revision vedrørende planlægning og udførelse af revisionsarbejdet.

Vi har foretaget en gennemgang af virksomhedens forretningsgange og interne kontroller på alle væsentlige og risikofyldte områder.

Vi har planlagt og udført revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Vi har deltaget i revisionen af alle væsentlige og risikofyldte områder.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

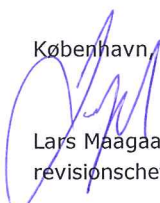
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores 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 6. februar 2018


Lars Maagaard
revisionschef


Kim Stormly Hansen
vicerevisionschef

Hoved- og nøgletaloversigt

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	170.192	159.581	161.742	141.431	139.296
Bruttofortjeneste	166.933	115.969	113.307	91.408	82.288
Resultat før finansielle poster	127.140	80.729	59.448	45.177	33.772
Indtægt af kapitalandele i associerede virksomheder	7	500	454	506	281
Resultat af finansielle poster	-360	638	557	782	605
Årets resultat	110.337	63.910	45.207	35.126	27.588
Balance					
Balancesum	169.139	162.061	184.146	159.884	154.119
Investering i materielle anlægsaktiver	3.519	10.113	3.460	3.734	1.689
Egenkapital	136.558	138.009	144.099	133.892	128.766
Antal medarbejdere	37	40	48	50	54
Nøgletal i %					
Bruttomargin	98,1	72,7	70,1	64,6	59,1
Overskudsgrad	74,7	50,6	36,8	31,9	24,2
Afkastningsgrad	75,2	49,8	32,3	28,3	21,9
Soliditetsgrad	80,7	85,1	78,3	83,7	83,5
Forrentning af egenkapitalen	80,4	45,3	32,5	26,7	20,4

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Nykredit Mægleres hovedaktiviteter

Nykredit Mægler A/S' hovedaktivitet består i at være franchisegivervirksomhed for ejendomsmæglerforretninger i Nybolig og samarbejdspartner/franchisegiver for ejendomsmæglerforretninger i Estate.

Udvikling i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Nykredit Mægler A/S har i 2017 frasolgt Nybolig Erhverv.

Forretningsnettet består herefter ved udgangen af 2017 af 289 mæglerforretninger, der fordeler sig med 213 Nybolig og 76 Estate forretninger.

Markedet for omsætning af fast ejendom har udviklet sig positivt i forhold til sidste år, og har været over det budgetterede.

Resultatet er påvirket af ekstraordinære indtægter ved frasalg af Nybolig Erhverv samt en tilbageholdenhed på omkostninger.

Årets resultat er et overskud på 110.337 t.kr., hvilket er bedre end forventet.

Forventninger til 2018

Boligsalget i 2018 forventes uændret i volumen med svagt stigende priser og øget konkurrence på salærerne, udviklingen vil imidlertid differentiere mellem de forskellige regioner. Resultatet for 2018 forventes at ligge på niveau med 2017 korrigeret for frasalg af Nybolig Erhverv.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Nykredit Mægler A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med en række af Nykredit koncernens selskaber og afregner den opgjorte betalbare skat til administrationselskabet. I tilfælde af skattemæssige underskud godskrives selskabet den skattemæssige effekt heraf.

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Der hensættes til udskudt skat af forskellen mellem de regnskabsmæssige og skattemæssige værdier i overensstemmelse med den balanceorienterede gældsmetode. Den udskudte skat indregnes i balancen under posten "Hensatte forpligtelser" eller "Tilgodehavender".

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt de generelle kriterier er opfyldt inden regnskabsårets udgang, beløbet kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen opgøres eksklusiv moms og afgifter. Selskabets indtægter vedrører franchiseindtægter, leasingindtægter samt andre afledte indtægter som følge af selskabets hovedaktivitet som franchisegiverselskab for ejendomsmæglerbutikker.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsudgifter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger i form af kontoromkostninger, reklame- og markedsføringsomkostninger, diverse personaleomkostninger bortset fra lønrelaterede omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønrelaterede omkostninger såsom lønninger, pensioner og andre omkostninger til social sikring.

Afskrivninger og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og udgifter omfatter renter.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Immaterielle aktiver

Tidsbegrænsede rettigheder og andre immaterielle aktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Tidsbegrænsede rettigheder afskrives over resterende rettighedsperiode.

Materielle anlægsaktiver

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, som opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Grunde og bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 – 5 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

Avance og tab ved løbende udskiftning af materielle anlægsaktiver indtægts- eller omkostningsføres under "Andre driftsindtægter" og "Andre driftsomkostninger".

Leasingaktiver

Operationelle leasingaktiver, hvor selskabet er leasinggiver, er optaget i balancen under "Andre anlæg, driftsmateriel og inventar" og "Indretning af lejede lokaler".

Indtægter fra operationel leasing, der svarer til årets leasingydelser, indtægtsføres under "Nettoomsætning". Afskrivninger på operationelle leasingaktiver omkostningsføres under "Afskrivninger".

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse udover det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning af materielle anlægsaktiver omkostningsføres under samme regnskabspost som de tilhørende afskrivninger.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til andel af regnskabsmæssig indre værdi på balancedagen.

Huslejedeposita

Huslejedeposita måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet til kostpris. Efterfølgende måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

For korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser svarer dette normalt til den nominelle værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres som selskabsresultatet reguleret for ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger, hensættelser samt ændringer i driftskapitalen, renteindbetalinger og – udbetalinger, betalt vedrørende ekstraordinære poster og betalt selskabsskat. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusiv de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle, finansielle anlægsaktiver og værdipapirer.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristet gældsforpligtelser samt udbyttebetaling til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter likvide beholdninger og gæld til kreditinstitutter.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Anvendt regnskabspraksis

Forklaring af nøgletal

Bruttomargin	=	$\frac{\text{Bruttofortjeneste} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Overskudsgrad	=	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkastningsgrad	=	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Forrentning af egenkapital	=	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Resultatopgørelse 1. januar – 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> DKK 1.000	<u>2016</u> DKK 1.000
Nettoomsætning	1	170.192	159.581
Andre driftsindtægter		44.745	6.018
Andre eksterne omkostninger		-48.004	-49.630
Bruttofortjeneste		166.933	115.969
Personaleomkostninger	2	-31.973	-28.099
Af- og nedskrivninger		-7.820	-7.141
Resultat før finansielle poster		127.140	80.729
Indtægt af kapitalandele i associerede virksomheder efter skat		7	500
Andre finansielle poster	3	-360	638
Resultat før skat		126.787	81.867
Selskabsskat	4	-16.450	-17.957
Årets resultat		110.337	63.910
Forslag til resultatdisponering	5		

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK 1.000	2016 DKK 1.000
Tidsbegrænsede rettigheder	6	13.199	16.005
Immaterielle anlægsaktiver		13.199	16.005
Grunde og bygninger	7	1.417	1.458
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	8.025	11.298
Indretning af lejede lokaler	7	2.280	1.730
Materielle anlægsaktiver		11.722	14.486
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	2.704	2.697
Huslejedeposita	8	12.510	14.454
Finansielle anlægsaktiver		15.214	17.151
Anlægsaktiver		40.135	47.642
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	9	27.118	29.097
Tilgodehavende selskabsskat		0	575
Andre tilgodehavender		797	0
Periodeafgrænsningsposter		6.569	3.635
Tilgodehavender		34.484	33.307
Likvide beholdninger		94.520	81.134
Omsætningsaktiver		129.044	114.441
Aktiver		169.139	162.083

Balance 31. december

Passiver

	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		DKK 1.000	DKK 1.000
Virksomhedskapital	10	10.500	10.500
Nettoopskrivning efter indreværdis metode		992	985
Overført resultat		96.854	56.524
Afgang ved grenspaltning		-41.788	0
Foreslået udbytte		70.000	70.000
Egenkapital		136.558	138.009
Udskudt skat	11	3.051	3.417
Hensatte forpligtelser		3.051	3.417
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.346	3.503
Anden gæld	12	14.369	16.851
Gæld til tilknyttede virksomheder		25	22
Selskabsskat		11.790	0
Periodeafgrænsningsposter		0	281
Kortfristede gældsforpligtelser		29.530	20.657
Passiver		169.139	162.083
Kontraktlige forpligtelser	13		
Nærtstående parter og ejerforhold	14		
Eventualforpligtelser	15		

Egenkapitalopgørelse

	Aktie-ka- pital	Netto-opskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	DKK	DKK 1.000	DKK	DKK	DKK
	1.000		1.000	1.000	1.000
Egenkapital 1. januar 2017	10.500	985	56.524	70.000	138.009
Udbetalt udbytte				-70.000	-70.000
Afgang ved grenspaltning			-41.788		-41.788
Resultatdisponering		7	40.330	70.000	110.337
Egenkapital 31. december 2017	10.500	992	55.066	70.000	136.558
Egenkapital 1. januar 2016	10.500	485	63.114	70.000	144.099
Udbetalt udbytte				-70.000	-70.000
Resultatdisponering		500	-6.590	70.000	63.910
Egenkapital 31. december 2016	10.500	985	56.524	70.000	138.009

Pengestrømsopgørelse 1. januar – 31. december

	<u>Note</u>	2017	2016
		DKK 1.000	DKK 1.000
Årets resultat		110.337	63.910
Reguleringer	16	21.378	22.197
Ændring i driftskapital	17	-1.425	-9.637
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		<u>130.290</u>	<u>76.470</u>
Renteindbetalinger og lignende		114	165
Renteudbetalinger og lignende		-474	-112
Pengestrømme fra ordinær drift		<u>129.930</u>	<u>76.523</u>
Betalt selskabsskat		-4.451	-18.364
Pengestrømme fra driftsaktivitet		<u>125.479</u>	<u>58.159</u>
Køb af immaterielle anlægsaktiver		0	-570
Køb af materielle anlægsaktiver		-3.519	-10.113
Betaling af deposita		-871	-1.405
Modtaget deposita		2.815	563
Modtaget udbytte			0
Salg af immaterielle anlægsaktiver		492	492
Salg af materielle anlægsaktiver		778	271
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		<u>-305</u>	<u>-10.762</u>
Udbetalt udbytte		-70.000	-70.000
Afgang ved grenspaltning		-41.788	
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		<u>-111.788</u>	<u>-70.000</u>
Ændring i likvider		13.386	-22.603
Likvider 1. januar		81.134	103.737
Likvider 31. december		<u>94.520</u>	<u>81.134</u>

Noter til årsrapporten

1 Nettoomsætning

Selskabets omsætning hidrører væsentligst fra salg i Danmark

	2017	2016
	DKK 1.000	DKK 1.000
2 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager inkl. direktion	-28.698	-24.441
Pensioner	-2.954	-3.295
Andre omkostninger til social sikring	-321	-363
	-31.973	-28.099

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 b, stk. 3, nr. 2 oplyses ledelsesaf lønning ikke.

Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelsen.

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	37	40
---	-----------	-----------

3 Andre finansielle poster

Finansielle indtægter:		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0
Andre finansielle indtægter	114	750
	114	750
Finansielle omkostninger:		
Renteudgifter til tilknyttede virksomheder	472	49
Andre finansielle omkostninger	0	63
	472	112
	-360	638

4 Selskabsskat

Årets aktuelle skat	-16.690	-16.265
Regulering skat tidl. år	-126	-756
Årets udskudte skat	240	-1.583
Regulering udskudt skat primo	126	647
	-16.450	-17.957

Noter til årsrapporten

5 Forslag til resultatdisponering

Årets resultat	<u>110.337</u>
Henlagt til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	7
Foreslået udbytte	70.000
Overført til overført resultat	40.330
Kostpris 31. december	<u>110.337</u>

Tidsbe-
grænsede
rettigheder
DKK 1.000

6 Immaterielle anlægsaktiver

Kostpris 1. januar	54.435
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	-600
Kostpris 31. december	<u>53.835</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-38.430
Årets nedskrivninger	-925
Årets afskrivninger	-1.390
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	108
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>-40.636</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>13.199</u>

Noter til årsrapporten

	Grunde og bygninger	Andre an- læg, drifts- materiel og inventar	Indretning af lejede lokaler
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
7 Materielle anlægsaktiver			
Kostpris 1. januar	2.069	18.907	9.965
Tilgang i årets løb	0	1.923	1.596
Afgang i årets løb	0	-1.019	-373
Kostpris 31. december	<u>2.069</u>	<u>19.811</u>	<u>11.188</u>
Nedskrivninger 1. januar	0	-4.246	0
Tilbageførte nedskrivninger på årets afgang	0		0
Nedskrivninger 31. december	<u>0</u>	<u>-4.246</u>	<u>0</u>
Afskrivninger 1. januar	-611	-3.363	-8.235
Årets afskrivninger	-41	-4.418	-1.046
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	241	373
Afskrivninger 31. december	<u>-652</u>	<u>-7.540</u>	<u>-8.908</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.417</u>	<u>8.025</u>	<u>2.280</u>

Noter til årsrapporten

	Kapitalan- dele i asso- cierede virksomhe- der DKK 1.000	Deposita DKK 1.000
8 Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar	1.712	14.454
Tilgang i årets løb	0	871
Afgang i årets løb	0	-2.815
Kostpris 31. december	<u>1.712</u>	<u>12.510</u>
Værdireguleringer 1. januar	985	0
Udbytte	0	0
Årets resultat	7	0
Værdireguleringer 31. december	<u>992</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.704</u>	<u>12.510</u>
	Ejerandel	Selskabska- pital
	Procent	DKK 1.000
Boligsiden A/S, København	<u>23,0 %</u>	<u>2.500</u>

Noter til årsrapporten

	2017	2016
	DKK 1.000	DKK 1.000
9 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		
Af de samlede tilgodehavender forfalder følgende beløb til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	3.396	2.316
10 Virksomhedskapital		
Virksomhedskapitalen består af:		
1 aktie á nominelt TDKK 300		
1 aktie á nominelt TDKK 100		
1 aktie á nominelt TDKK 600		
9 aktier á nominelt TDKK 1.000		
1 aktie á nominelt TDKK 500		
Ingen af aktierne har særlige rettigheder. virksomhedskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.		
11 Udskudt skat		
Udskudt skat indregnet:		
Ved forgående regnskabsårs begyndelse	3.417	2.481
I resultatopgørelsen i regnskabsåret	-366	936
Direkte på egenkapitalen	0	0
	3.051	3.417
12 Anden gæld		
Skyldig A-skat	842	853
Hensættelser til feriepenge	5.199	5.139
Øvrig gæld	8.328	10.859
	14.369	16.851

Noter til årsrapporten

13 Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået lejeforpligtelser, der på balancetidspunktet udgør i alt DKK 26,8 mio. kr. i uopsigelsesperioden, der maksimalt udgør op til 4 år.

14 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Nykredit Realkredit A/S, Kalvebod Brygge 1-3, 1780 København V.

Koncerninterne transaktioner

Nykredit koncernen består af en række selvstændige juridiske enheder. Ved samhandel mellem koncernens selskaber, eller når et selskab udfører arbejde for et andet selskab, sker afregning på markedsbaserede vilkår eller, hvor egentlig marked ikke forefindes, på skønnede markedsvilkår, alternativt sker afregningen på omkostningsdækkende basis.

Nykredit Mægler A/S har pr. 31.12 2017 et tilgodehavende på 29.973 t. kr. i koncernforbundne selskaber.

Ejerforhold

Nykredit Realkredit A/S, Kalvebod Brygge 1-3, 1780 København V. ejer 100 % af aktiekapitalen.

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Nykredit Realkredit A/S, København, CVR-nr. 12 71 92 80. Det øverste koncernregnskab udarbejdes for foreningen Forenet Kredit, København, CVR-nr. 74 25 20 28.

15 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Forenet Kredit som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom, samt ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af regnskabet for Forenet Kredit.

Noter til pengestrømsopgørelsen

	2017	2016
	DKK 1.000	DKK 1.000
16 Pengestrømsopgørelse – reguleringer		
Finansielle poster	353	-1.138
Af- og nedskrivninger på immaterielle- og materielle anlægsaktiver	7.820	7.141
Skat af årets resultat	16.450	17.957
Andre reguleringer	-3.245	-1.763
	21.378	22.197
17 Pengestrømsopgørelse – ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	2.612	7.272
Ændring i kortfristet gældsforpligtelser	-4.037	-16.909
	-1.425	-9.637