

Nykredit Mægler A/S

Kalvebod Brygge 1
1780 København V.
CVR-nr. 70627612

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19.03.2019

Dirigent

Navn: Marianne Henriques

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Erklæringer fra intern revision	6
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse for 2018	10
Balance pr. 31.12.2018	11
Egenkapitalopgørelse for 2018	13
Pengestrømsopgørelse for 2018	14
Noter	15
Anvendt regnskabspraksis	20

Virksomhedsoplysninger

Bestyrelse

Anders Jensen, Formand

Kenneth Hedegaard

Flemming Haahr Vesterbrandt

John Lennart Pedersen

Henrik Søndergård Rasmussen

Camilla Holm

Direktion

Peter Johann Mattsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 – 31. december 2018 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 resultat. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 07.02.2019

Direktion

Peter Johann Mattsen

Bestyrelse

Anders Jensen
Formand

Kenneth Hedegaard

Flemming Haahr Vesterbrandt

John Lennart Pedersen

Henrik Søndergård Rasmussen

Camilla Holm

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 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 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 nød-vendig 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 regnskabsbrugerne 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, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 07.02.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Henrik Jacob Vilmann Wellejus

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne24807

Bjørn Philip Rosendal

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne40039

Erklæringer fra intern revision

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 samt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den udførte revision

Vi har revideret årsregnskabet for Nykredit Mægler A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018. 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.

Udtagelse 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.

Omtale af arbejdets og erklæringens omfang

Konklusion

København, den 07.02.2019

Erklæringer fra intern revision

Lars Maagaard
Revisionschef

Kim Stormly Hansen
Vicerevisionschef

Ledelsesberetning

	2018	2017	2016	2015	2014
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hoved- og nøgletal					
Hovedtal					
Nettoomsætning	159.848	170.192	159.581	161.742	141.431
Bruttoresultat	119.446	166.933	115.969	113.307	91.408
Driftsresultat	85.597	127.140	80.729	59.448	45.177
Resultat af finansielle poster	(429)	(353)	1.138	1.011	1.288
Årets resultat	66.572	110.337	63.910	45.207	35.126
Samlede aktiver	166.744	169.138	162.061	184.146	159.884
Investeringer i materielle anlægsaktiver	2.192	3.519	10.113	3.460	3.734
Egenkapital	133.130	136.558	138.009	144.099	133.892
Gennemsnitligt antal medarbejdere (stk.)	33	37	40	48	50
Nøgletal					
Bruttomargin	74,7	98,1	72,7	70,1	64,6
Overskudsgrad	53,5	74,7	50,6	36,8	31,9
Afkastningsgrad	51,3	75,2	49,8	32,3	28,3
Soliditetsgrad	79,8	80,7	85,1	78,3	83,7
Egenkapitalens forrentning (%)	49,4	80,4	45,3	32,5	26,7

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

Nøgletal	Beregningsformel	Nøgletal udtryk
Bruttomargin	$\frac{\text{Bruttofortjeneste} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Virksomhedens driftsmæssige gearing.
Overskudsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$	Virksomhedens evne til at generere overskud.
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Virksomhedens evne til at forrente den investerede kapital.
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Virksomhedens finansielle styrke.
Egenkapitalens forrentning (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital}}$	Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.

[Click here to enter text.](#)

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Nykredit Mægler har i 2018 haft en tilgang på 20 nye mæglerforretninger fordelt med 3 forretninger i Nybolig kæden og 17 nye mæglerforretninger i Estate kæden.

Forretningsnettet består herefter ved udgangen af 2018 af 307 mæglerforretninger, der fordeler sig med 216 Nybolig og 91 Estate forretninger.

Nykredit Mægler har i 2018 i samarbejde med Ejendomsmægler Jesper Nielsen etableret en franchisekæde under navnet Jesper Nielsen Franchisegiver A/S.

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

Årets resultat er et overskud på 66.572 t.kr., hvilket er bedre end forventet.

Forventninger 2019

Boligsalget i 2019 forventes uændret i volumen med svagt stigende priser og øget konkurrence på salærerne, udviklingen vil imidlertid differentiere mellem de forskellige regioner. Resultatet for 2019 forventes at ligge på niveau med 2018.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Nettoomsætning	1	159.848	170.192
Andre driftsindtægter		1.491	44.745
Andre eksterne omkostninger		<u>(41.893)</u>	<u>(48.004)</u>
Bruttoresultat		119.446	166.933
Personaleomkostninger	2	(25.979)	(31.973)
Af- og nedskrivninger		<u>(7.870)</u>	<u>(7.820)</u>
Driftsresultat		85.597	127.140
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(10)	7
Andre finansielle indtægter	3	80	114
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(499)</u>	<u>(474)</u>
Resultat før skat		85.168	126.787
Skat af årets resultat	5	<u>(18.596)</u>	<u>(16.450)</u>
Årets resultat	6	<u>66.572</u>	<u>110.337</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 t.kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Erhvervede lignende rettigheder		10.406	13.198
Immaterielle anlægsaktiver	7	<u>10.406</u>	<u>13.198</u>
Grunde og bygninger		1.376	1.417
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		5.678	8.025
Indretning af lejede lokaler		1.380	2.280
Materielle anlægsaktiver	8	<u>8.434</u>	<u>11.722</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder		3.194	2.704
Deposita		13.161	12.510
Finansielle anlægsaktiver	9	<u>16.355</u>	<u>15.214</u>
Anlægsaktiver		<u>35.195</u>	<u>40.134</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		42.061	27.118
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		742	0
Andre tilgodehavender		1.185	797
Periodeafgrænsningsposter	10	7.100	6.569
Tilgodehavender		<u>51.088</u>	<u>34.484</u>
Likvide beholdninger		<u>80.461</u>	<u>94.520</u>
Omsætningsaktiver		<u>131.549</u>	<u>129.004</u>
Aktiver		<u>166.744</u>	<u>169.138</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>t.kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital	11	10.500	10.500
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		982	992
Overført overskud eller underskud		56.648	55.066
Forslag til udbytte for regnskabsåret		65.000	70.000
Egenkapital		<u>133.130</u>	<u>136.558</u>
Udskudt skat		2.155	3.051
Hensatte forpligtelser		<u>2.155</u>	<u>3.051</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.573	3.346
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	25
Skyldig selskabsskat		11.974	11.790
Anden gæld		16.912	14.368
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>31.459</u>	<u>29.529</u>
Gældsforpligtelser		<u>31.459</u>	<u>29.529</u>
Passiver		<u>166.744</u>	<u>169.138</u>
Arrangementer, der ikke er indregnet i balancen	13		
Eventualforpligtelser	14		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	15		
Koncernforhold	16		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital t.kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året t.kr.
Egenkapital primo	10.500	992	55.066	70.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(70.000)
Årets resultat	0	(10)	1.582	65.000
Egenkapital ultimo	10.500	982	56.648	65.000
				I alt t.kr.
Egenkapital primo				136.558
Udbetalt ordinært udbytte				(70.000)
Årets resultat				66.572
Egenkapital ultimo				133.130

Pengestrømsopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>t.kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Driftsresultat		66.572	110.337
Ændringer i arbejdskapital	12	(16.142)	(1.425)
Finansielle poster		429	353
Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver		7.870	7.820
Skat af årets resultat		18.596	16.450
Andre reguleringer		<u>1.283</u>	<u>(3.245)</u>
Pengestrømme vedrørende primær drift		78.608	130.290
Modtagne finansielle indtægter		80	114
Betalte finansielle omkostninger		(499)	(474)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		<u>(19.308)</u>	<u>(4.451)</u>
Pengestrømme vedrørende drift		58.881	125.479
Køb mv. af immaterielle anlægsaktiver		(185)	0
Salg af immaterielle anlægsaktiver		492	492
Køb mv. af materielle anlægsaktiver		(2.192)	(3.519)
Salg af materielle anlægsaktiver		0	778
Køb af finansielle anlægsaktiver		(500)	0
Betaling af deposita		(1.106)	(871)
Modtaget deposita		<u>455</u>	<u>2.815</u>
Pengestrømme vedrørende investeringer		(3.036)	(305)
Udbetalt udbytte		(70.000)	(70.000)
Afgang ved grenspaltning		<u>0</u>	<u>(41.788)</u>
Pengestrømme vedrørende finansiering		(70.000)	(111.788)
Ændring i likvider		(14.155)	13.386
Likvider primo		<u>94.520</u>	<u>81.134</u>
Likvider ultimo		80.365	94.520

Noter

1. Nettoomsætning

Selskabets omsætning hidrører væsentligst fra salg i Danmark.

	2018	2017
	t.kr.	t.kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	23.011	28.698
Pensioner	2.731	2.954
Andre omkostninger til social sikring	237	321
	25.979	31.973
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	33	37

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

Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelsen.

	2018	2017
	t.kr.	t.kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Øvrige finansielle indtægter	80	114
	80	114

	2018	2017
	t.kr.	t.kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	486	474
Øvrige finansielle omkostninger	13	0
	499	474

	2018	2017
	t.kr.	t.kr.
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	18.874	16.690
Ændring af udskudt skat	(266)	(240)
Regulering vedrørende tidligere år	618	126
Refusion i sambeskatning	(630)	(126)
	18.596	16.450

Noter

	2018	2017
	t.kr.	t.kr.
6. Forslag til resultatdisponering		
Ordinært udbytte for regnskabsåret	65.000	70.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	(10)	7
Overført resultat	1.582	40.330
	66.572	110.337
		Erhvervede lignende rettigheder t.kr.
7. Immaterielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		53.835
Tilgange		185
Afgange		(600)
Kostpris ultimo		53.420
Af- og nedskrivninger primo		(40.636)
Årets nedskrivninger		(1.469)
Årets afskrivninger		(921)
Tilbageførsel ved afgange		12
Af- og nedskrivninger ultimo		(43.014)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		10.406

Noter

	Grunde og bygninger t.kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar t.kr.	Indretning af lejede lokaler t.kr.	
8. Materielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	2.069	19.811	11.188	
Tilgange	0	2.070	122	
Kostpris ultimo	2.069	21.881	11.310	
Af- og nedskrivninger primo	(652)	(11.786)	(8.908)	
Årets afskrivninger	(41)	(4.417)	(1.022)	
Af- og nedskrivninger ultimo	(693)	(16.203)	(9.930)	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.376	5.678	1.380	
		Kapital- andele i associerede virk- somheder t.kr.	Deposita t.kr.	
9. Finansielle anlægsaktiver				
Kostpris primo		1.712	12.510	
Tilgange		500	1.106	
Afgange		0	(455)	
Kostpris ultimo		2.212	13.161	
Opskrivninger primo		992	0	
Andel af årets resultat		(10)	0	
Opskrivninger ultimo		982	0	
Regnskabsmæssig værdi ultimo		3.194	13.161	
	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %	Egenkapital t.kr.
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:				
Boligsiden	København	A/S	23,0	2.500
Jesper Nielsen Franchisegiver	København	A/S	50,0	400

Noter

10. Periodeafgrænsningsposter

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

	Antal	Nominal værdi t.kr.
11. Virksomhedskapital		
Aktie	1	300
Aktie	1	100
Aktie	1	600
Aktie	9	9.000
Aktie	1	500
	13	10.500

Ingen af aktierne har særlige rettigheder. Virksomhedskapitalen har ikke været ændret i de senest 5 år.

	2018 t.kr.	2017 t.kr.
12. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i tilgodehavender	(17.912)	2.612
Ændring i leverandørgæld mv.	1.770	(4.037)
	(16.142)	(1.425)

13. Arrangementer, der ikke er indregnet i balancen

Selskabet har indgået lejeforpligtelser, der på balancetidspunktet udgør i alt DKK 30 mio. kr. i uopsigelsesperioden, der maksimalt udgør op til 4 år.

14. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Forenet Kredit F.M.B.A som administrationselskab. 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 nettoforpligtelser over for SKAT fremgår af regnskabet for Forenet Kredit F.M.B.A.

15. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

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

Koncerninterne transaktioner

Noter

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. 31.12.2018 et tilgodehavende på 742 t. kr. i koncernforbundne selskaber.

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

16. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

Nykredit Realkredit A/S, København, CVR-nr. 12 71 92 80

Det øverste koncernregnskab udarbejdes for Forenet Kredit F.M.B.A, København, CVR-nr. 74 25 20 28

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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 beløder, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker 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.

Selskabet er sambeskatte med en række af Nykredit koncernens selskaber og afregner den opgjorte betalbare skat til administrationsselskabet. 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 gælds metode. Den udskudte skat indregnes i balancen under posten "Hensatte forpligtelser" eller "Tilgodehavender".

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set 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 sociale sikring.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter omfatter renter.

Andre finansielle omkostninger

Finansielle udgifter omfatter renter.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt 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.

Balancen

Immaterielle rettigheder mv.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 brugstid, der udgør

Grund 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".

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdi på balancedagen.

Tilgodehavender

Huslejedeposita måles til kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdt omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter likvide beholdninger og gæld til kreditinstitutter.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Udskudt skat

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

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 det normalt til den nominelle værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Pengestrømsopgørelsen

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

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 ingår i likvider.

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

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