

Nykredit Mægler A/S

CVR-nr. 70 62 76 12

Årsrapport for 2016

34. regnskabsår

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
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 2016	16
Egenkapitalopgørelse for 2016	18
Noter	20

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Nykredit Mægler A/S  
Kalvebod 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  
Anders Birch Poulsen

### **Direktion**

Lene Qvist

### **Revision**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2016 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 8. februar 2017

### Direktion



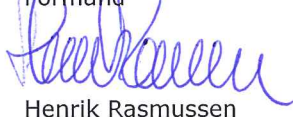
Lene Qvist

### Bestyrelse



Anders Jensen

Formand



Henrik Rasmussen

Henrik Rasmussen



Flemming Heahr Vesterbrandt



Troels Bülow-Olsen

Troels Bülow-Olsen



Kenneth Hedegaard

Kenneth Hedegaard



John Lennart Pedersen



Anders Birch Poulsen

## Intern revisions erklæringer

### 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 samt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er endvidere vores opfattelse, at virksomhedens risikostyring, compliancefunktion, forretningsgange og interne kontroller på alle væsentlige og risikofyldte områder er tilrettelagt og fungerer på betryggende vis.

### Den udførte revision

Vi har revideret årsregnskabet for Nykredit Mægler A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016. 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 risikostyring, compliancefunktion, 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 8. februar 2017

  
Claus Okholm  
Revisionschef

  
Kim Stormly Hansen  
Vicerevisionschef

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Til kapitalejeren i Nykredit Mægler A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nykredit Mægler A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 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 brugerne 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 revisions-handlinger, 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 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 blandt andet 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 8. februar 2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

  
Henrik Wellejus  
statsautoriseret revisor

  
Thomas Hjortkjær Petersen  
statsautoriseret revisor

## Hoved- og nøgletaloversigt

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Nettoomsætning	161.552	161.742	141.431	139.296	144.603
Bruttofortjeneste	115.969	113.307	91.408	82.288	80.234
Resultat før finansielle poster	80.729	59.448	45.177	33.772	30.790
Indtægt af kapitalandele i associe- rede virksomheder	500	454	506	281	91
Resultat af finansielle poster	638	557	782	605	473
Årets resultat	63.910	45.207	35.126	27.588	23.429
<b>Balance</b>					
Balancesum	162.061	184.146	159.884	154.119	173.800
Investering i materielle anlægsak- tiver	10.113	3.460	3.734	1.689	3.218
Egenkapital	138.009	144.099	133.892	128.766	141.178
<b>Antal medarbejdere</b>	40	48	50	54	56
<b>Nøgletal i %</b>					
Bruttomargin	71,8	70,1	64,6	59,1	55,5
Overskudsgrad	50,0	36,8	31,9	24,2	21,4
Afkastningsgrad	49,8	32,3	28,3	21,9	17,7
Soliditetsgrad	85,2	78,3	83,7	83,5	81,2
Forrentning af egenkapitalen	45,3	32,5	26,7	20,4	18,1

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



## **Ledelsesberetning**

### **Nykredit Mæglers hovedaktiviteter**

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

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

Forretningsnettet består ved udgangen af 2016 af 313 mæglerforretninger, der fordeler sig med 240 Nybolig og 73 Estate forretninger.

Markedet for omsætning af fast ejendom er stort set uændret i forhold til sidste år, og har været på niveau med det budgetterede.

Resultatet er påvirket af ekstraordinære indtægter samt en tilbageholdenhed på omkostninger.

Årets resultat er et overskud på 63.910 t.kr., hvilket er bedre end forventet.

### **Forventninger til 2017**

Boligsalget i 2017 forventes uændret i volumen med svagt stigende priser og øget konkurrence på salærerne, udviklingen vil imidlertid differentiere mellem de forskellige regioner. Resultatet for 2017 forventes at ligge på niveau med budgettet for 2016.

### **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 2016 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 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 gældsmetode. Den udskudte skat indregnes i balancen under posten "Hensatte forpligtelser" eller "Tilgodehavender".

## **Anvendt regnskabspraksis**

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige under-skud, 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 juridi-ske 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. Nettoomsætning-  
gen opgøres eksklusiv moms og afgifter. Selskabets indtægter vedrører franchiseindtægter, lea-  
singindtægter samt andre afledte indtægter som følge af selskabets hovedaktivitet som franchi-  
segiverselskab 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 omkost-  
ninger.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønrelaterede omkostninger såsom lønninger, pensioner og an-  
dre 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 nettorealisationsværdi, 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

	Note	2016 DKK 1.000	2015 DKK 1.000
Nettoomsætning	1	161.552	161.742
Andre driftsindtægter		4.047	2.910
Andre eksterne omkostninger		-49.630	-51.345
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>115.969</b>	<b>113.307</b>
Personaleomkostninger	2	-28.099	-48.078
Af- og nedskrivninger		-7.141	-5.781
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>80.729</b>	<b>59.448</b>
Indtægt af kapitalandele i associerede virksomheder efter skat		500	454
Andre finansielle poster	3	638	557
<b>Resultat før skat</b>		<b>81.867</b>	<b>60.459</b>
Selskabsskat	4	-17.957	-15.252
<b>Årets resultat</b>		<b>63.910</b>	<b>45.207</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	5		



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016	2015
		DKK 1.000	DKK 1.000
Tidsbegrænsede rettigheder	6	16.005	19.830
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>		<b>16.005</b>	<b>19.830</b>
Grunde og bygninger	7	1.458	1.499
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	11.298	4.357
Indretning af lejede lokaler	7	1.730	2.034
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>14.486</b>	<b>7.890</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	2.697	2.197
Huslejedeposita	8	14.454	13.612
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>17.151</b>	<b>15.809</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>47.642</b>	<b>43.529</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	9	29.097	30.682
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		553	0
Andre tilgodehavender		0	131
Periodeafgrænsningsposter		3.635	6.067
<b>Tilgodehavender</b>		<b>33.285</b>	<b>36.880</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>81.134</b>	<b>103.737</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>114.419</b>	<b>140.617</b>
<b>Aktiver</b>		<b>162.061</b>	<b>184.146</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2016	2015
		DKK 1.000	DKK 1.000
Virksomhedskapital	10	10.500	10.500
Nettoopskrivning efter indreværdis metode		985	485
Overført resultat		56.524	63.114
Foreslået udbytte		70.000	70.000
<b>Egenkapital</b>		<b>138.009</b>	<b>144.099</b>
Udskudt skat	11	3.417	2.481
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.417</b>	<b>2.481</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.503	3.518
Anden gæld	12	16.851	31.287
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.939
Periodeafgrænsningsposter		281	822
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>20.635</b>	<b>37.566</b>
<b>Passiver</b>		<b>162.061</b>	<b>184.146</b>
Kontraktlige forpligtelser	13		
Nærtstående parter og ejerforhold	14		
Eventualforpligtelser	15		

## Egenkapitaloppgørelse

	Aktie- kapital	Netto- opskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
<b>Egenkapital 1. januar 2016</b>	<b>10.500</b>	<b>485</b>	<b>63.114</b>	<b>70.000</b>	<b>144.099</b>
Udbetalt udbytte				-70.000	-70.000
Resultatdisponering		500	-6.590	70.000	63.910
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>10.500</b>	<b>985</b>	<b>56.524</b>	<b>70.000</b>	<b>138.009</b>
<b>Egenkapital 1. januar 2015</b>	<b>10.500</b>	<b>1.731</b>	<b>86.661</b>	<b>35.000</b>	<b>133.892</b>
Udbetalt udbytte				-35.000	-35.000
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		-1.700	1.700		0
Resultatdisponering		454	-25.247	70.000	45.207
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>10.500</b>	<b>485</b>	<b>63.114</b>	<b>70.000</b>	<b>144.099</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar – 31. december

	<u>Note</u>	2016 <u>DKK 1.000</u>	2015 <u>DKK 1.000</u>
Årets resultat		63.910	45.207
Reguleringer	16	22.197	18.349
Ændring i driftskapital	17	-9.637	21.814
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		<u>76.470</u>	<u>85.370</u>
Renteindbetalinger og lignende		165	610
Renteudbetalinger og lignende		-112	-53
Pengestrømme fra ordinær drift		<u>76.523</u>	<u>85.927</u>
Betalt selskabsskat		-18.364	-15.974
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b><u>58.159</u></b>	<b><u>69.953</u></b>
Køb af immaterielle anlægsaktiver		-570	-1.100
Køb af materielle anlægsaktiver		-10.113	-3.460
Betaling af deposita		-1.405	-859
Modtaget deposita		563	349
Modtaget udbytte		0	1.700
Salg af immaterielle anlægsaktiver		492	474
Salg af materielle anlægsaktiver		271	235
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b><u>-10.762</u></b>	<b><u>-2.661</u></b>
Udbetalt udbytte		-70.000	-35.000
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b><u>-70.000</u></b>	<b><u>-35.000</u></b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>-22.603</b>	<b>32.292</b>
Likvider 1. januar		103.737	71.445
<b>Likvider 31. december</b>		<b><u>81.134</u></b>	<b><u>103.737</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Nettoomsætning

Selskabets omsætning hidrører væsentligst fra salg i Danmark

	2016	2015
	DKK 1.000	DKK 1.000
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager inkl. direktion	-24.441	-43.944
Pensioner	-3.295	-3.780
Andre omkostninger til social sikring	-363	-354
	<b>-28.099</b>	<b>-48.078</b>

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

Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelsen.

<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>40</b>	<b>48</b>
---	-----------	-----------

### 3 Andre finansielle poster

Finansielle indtægter:		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	23
Andre finansielle indtægter	750	587
	<b>750</b>	<b>610</b>
Finansielle omkostninger:		
Renteudgifter til tilknyttede virksomheder	49	0
Andre finansielle omkostninger	63	53
	<b>112</b>	<b>53</b>
	<b>638</b>	<b>557</b>

### 4 Selskabsskat

Årets aktuelle skat	-16.265	-14.908
Regulering skat tidl. år	-756	-28
Årets udskudte skat	-1.583	-341
Regulering udskudt skat primo	647	25
	<b>-17.957</b>	<b>-15.252</b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Forslag til resultatdisponering

Årets resultat	<u>63.910</u>
Henlagt til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	500
Foreslået udbytte	70.000
Overført til overført resultat	-6.590
Kostpris 31. december	<u>63.910</u>

Tidsbe-  
grænsede  
rettigheder  
DKK 1.000

### 6 Immaterielle anlægsaktiver

Kostpris 1. januar	69.025
Tilgang i årets løb	570
Afgang i årets løb	-15.160
Kostpris 31. december	<u>54.435</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-49.195
Årets nedskrivninger	-2.396
Årets afskrivninger	-1.507
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	14.668
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>-38.430</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>16.005</u></b>

## 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
<b>7 Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris 1. januar	2.069	36.409	45.752
Tilgang i årets løb	0	9.147	966
Afgang i årets løb	0	-26.649	-36.753
Kostpris 31. december	<u>2.069</u>	<u>18.907</u>	<u>9.965</u>
Nedskrivninger 1. januar	0	-12.924	-3.128
Tilbageførte nedskrivninger på årets af- gang	0	8.678	3.128
Nedskrivninger 31. december	<u>0</u>	<u>-4.246</u>	<u>0</u>
Afskrivninger 1. januar	-570	-19.128	-40.590
Årets afskrivninger	-41	-2.181	-1.015
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	17.946	33.370
Afskrivninger 31. december	<u>-611</u>	<u>-3.363</u>	<u>-8.235</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. decem- ber</b>	<b><u>1.458</u></b>	<b><u>11.298</u></b>	<b><u>1.730</u></b>

## Noter til årsrapporten

	Kapitalan- dele i asso- cierede virksomhe- der	Deposita
	DKK 1.000	DKK 1.000
<b>8 Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 1. januar	1.712	13.612
Tilgang i årets løb	0	1.405
Afgang i årets løb	0	-563
Kostpris 31. december	<u>1.712</u>	<u>14.454</u>
Værdireguleringer 1. januar	485	0
Udbytte	0	0
Årets resultat	500	0
Værdireguleringer 31. december	<u>985</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>2.697</u></b>	<b><u>14.454</u></b>
	Ejerandel	Selskabs- kapital
	Procent	DKK 1.000
Boligsiden A/S, København	<u>23,0 %</u>	<u>2.500</u>



## Noter til årsrapporten

	2016	2015
	DKK 1.000	DKK 1.000
<b>9 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser</b>		
Af de samlede tilgodehavender forfalder følgende beløb til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	<b>2.316</b>	<b>3.521</b>
<b>10 Virksomhedskapital</b>		
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.		
<b>11 Udskudt skat</b>		
Udskudt skat indregnet:		
Ved forgående regnskabsårs begyndelse	2.481	2.165
I resultatopgørelsen i regnskabsåret	936	316
Direkte på egenkapitalen	0	0
	<b>3.417</b>	<b>2.481</b>
<b>12 Anden gæld</b>		
Skyldig A-skat	853	1.141
Hensættelser til feriepenge	5.139	6.181
Øvrig gæld	10.859	23.965
	<b>16.851</b>	<b>31.287</b>

## Noter til årsrapporten

### 13 Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået lejeforpligtelser, der på balancetidspunktet udgør i alt DKK 30,9 mio. kr. i uopsigelighedsperioden, der maksimalt udgør op til 10 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 2016 et tilgodehavende på 553 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 Nykredit København, CVR-nr. 74 25 20 28.

### 15 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Foreningen Nykredit som administrations-selskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 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 Foreningen Nykredit.

## Noter til pengestrømsopgørelsen

	2016	2015
	<u>DKK 1.000</u>	<u>DKK 1.000</u>
<b>16 Pengestrømsopgørelse – reguleringer</b>		
Finansielle poster	-1.138	-1.011
Af- og nedskrivninger på immaterielle- og materielle anlægsaktiver	7.141	5.781
Skat af årets resultat	17.957	15.252
Andre reguleringer	-1.763	-1.673
	<u><b>22.197</b></u>	<u><b>18.349</b></u>
<b>17 Pengestrømsopgørelse – ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	5.355	10.014
Ændring i kortfristet gældsforpligtelser	-14.992	11.800
	<u><b>-9.637</b></u>	<u><b>21.814</b></u>