

Nykredit Mægler A/S

CVR-nr. 70 62 76 12

Årsrapport for 2019

37. regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24. marts 2020

Dirigent:


Christopher Franzén

Indholdsfortegnelse

	Side
Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning – Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	14
Balance pr. 31. december 2019	15
Egenkapitalopgørelse for 2019	17
Pengestrømsopgørelse	18
Noter	19

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Nykredit Mægler A/S
Kalvebod Brygge 1-3
1780 København V.
Cvr-nr. 70 62 76 12
Regnskabsår: 1. januar – 31. december
Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Henrik Rasmussen, formand
Flemming Haahr Vesterbrandt
Camilla Holm
Kenneth Hedegaard
John Lennart Pedersen
Trine Ahrenkiel
Jeannette Kiirdal Madsen
Jeanette Bachmann
Claus Fabricius

Direktion

Peter J. Mattsen
Henning Forsberg Jensen

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2019 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 28. januar 2020

Direktion

Peter J. Mattsen

Henning Forsberg Jensen

Bestyrelse

Henrik Rasmussen
Formand

Jeannette Kiirdal Madsen

Flemming Haahr Vesterbrandt

Camilla Holm

Trine Ahrenkiel

Claus Fabricius

Jeanette Bachmann

Kenneth Hedegaard

John Lennart Pedersen

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 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, 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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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 28. januar 2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Bjørn Würtz Rosendal
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 40039

Rasmus Grynderup Kiær Steffensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 44143

Hoved- og nøgletaloversigt

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	163.516	159.848	170.192	159.581	161.742
Bruttofortjeneste	126.485	119.446	166.933	115.969	113.307
Resultat før finansielle poster	90.470	85.597	127.140	80.729	59.448
Indtægt af kapitalandele i associerede virksomheder	-464	-10	7	500	454
Resultat af finansielle poster	-323	-419	-360	638	557
Årets resultat	69.377	66.572	110.337	63.910	45.207
Balance					
Balancesum	164.591	166.744	169.139	162.061	184.146
Investering i materielle anlægsaktiver	3.528	2.192	3.519	10.113	3.460
Egenkapital	137.507	133.130	136.558	138.009	144.099
Antal medarbejdere	32	33	37	40	48
Nøgletal i %					
Bruttomargin	77,4	74,7	98,1	72,7	70,1
Overskudsgrad	55,3	53,5	74,7	50,6	36,8
Afkastningsgrad	55,0	51,3	75,2	49,8	32,3
Soliditetsgrad	84,5	79,8	80,7	85,1	78,3
Forrentning af egenkapitalen	51,3	49,4	80,4	45,3	32,5

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/franchise giver for ejendomsmæglerforretninger i Estate.

Udvikling i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Nykredit Mægler har i 2019 haft en tilgang på 13 nye mæglerforretninger fordelt med 6 forretninger i Nybolig kæden og 7 nye mæglerforretninger i Estate kæden.

Forretningsnettet består herefter ved udgangen af 2019 af 317 mæglerforretninger, der fordeler sig med 228 Nybolig og 89 Estate forretninger.

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

Årets resultat er et overskud på 69.377 t.kr., hvilket er bedre end forventet.

Forventninger til 2020

Boligsalget i 2020 forventes uændret i volumen med svagt stigende priser og øget konkurrence på salærene, udviklingen vil imidlertid differentiere mellem de forskellige regioner. Resultatet for 2020 forventes at ligge på niveau med 2019.

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 2019 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 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

Andre driftsindtægter 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>2019</u> DKK 1.000	<u>2018</u> DKK 1.000
Nettoomsætning	1	163.516	159.848
Andre driftsindtægter		4.770	1.491
Andre eksterne omkostninger		-41.801	-41.893
Bruttofortjeneste		126.485	119.446
Personaleomkostninger	2	-27.417	-25.979
Af- og nedskrivninger		-8.598	-7.870
Resultat før finansielle poster		90.470	85.597
Indtægt af kapitalandele i associerede virksomheder efter skat		-464	-10
Andre finansielle poster	3	-323	-419
Resultat før skat		89.683	85.168
Selskabsskat	4	-20.306	-18.596
Årets resultat		69.377	66.572
 Forslag til resultatdisponering	5		

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2019 DKK 1.000	2018 DKK 1.000
Tidsbegrænsede rettigheder	6	6.778	10.406
Immaterielle anlægsaktiver		6.778	10.406
Grunde og bygninger	7	1.334	1.376
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	3.501	5.678
Indretning af lejede lokaler	7	1.908	1.380
Materielle anlægsaktiver		6.743	8.434
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	2.730	3.194
Huslejedeposita	8	14.020	13.161
Finansielle anlægsaktiver		16.750	16.355
Anlægsaktiver		30.271	35.195
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	9	45.979	42.061
Tilgodehavende tilknyttede virksomheder		11.539	742
Andre tilgodehavender		0	1.185
Periodeafgrænsningsposter		8.381	7.100
Tilgodehavender		65.899	51.088
Likvide beholdninger		68.421	80.461
Omsætningsaktiver		134.320	131.549
Aktiver		164.591	166.744

Balance 31. december

Passiver

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		DKK 1.000	DKK 1.000
Virksomhedskapital	10	10.500	10.500
Nettoopskrivning efter indreværdis metode		518	982
Overført resultat		61.489	56.648
Foreslået udbytte		65.000	65.000
Egenkapital		137.507	133.130
Udskudt skat	11	734	2.155
Hensatte forpligtelser		734	2.155
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.561	2.573
Anden gæld	12	13.660	16.912
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0
Selskabsskat		6.129	11.974
Kortfristede gældsforpligtelser		26.350	31.459
Passiver		164.591	166.744
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 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Egenkapital 1. januar 2019	10.500	982	56.648	65.000	133.130
Udbetalt udbytte				-65.000	-65.000
Resultatdisponering		-464	4.841	65.000	69.377
Egenkapital 31. december 2019	10.500	518	61.489	65.000	137.507
Egenkapital 1. januar 2018	10.500	992	55.066	70.000	136.558
Udbetalt udbytte				-70.000	-70.000
Resultatdisponering		-10	1.582	65.000	66.572
Egenkapital 31. december 2018	10.500	982	56.648	65.000	133.130

Pengestrømsopgørelse 1. januar – 31. december

	<u>Note</u>	2019	2018
		DKK 1.000	DKK 1.000
Årets resultat		69.377	66.572
Reguleringer	16	25.886	28.178
Ændring i driftskapital	17	-10.269	-16.142
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		<u>84.994</u>	<u>78.608</u>
Renteindbetalinger og lignende		145	80
Renteudbetalinger og lignende		-468	-499
Pengestrømme fra ordinær drift		<u>84.671</u>	<u>78.189</u>
Betalt selskabsskat		-27.572	-19.308
Pengestrømme fra driftsaktivitet		<u>57.099</u>	<u>58.881</u>
Køb af immaterielle anlægsaktiver		-250	-185
Køb af materielle anlægsaktiver		-3.528	-2.192
Køb af aktier		0	-500
Betaling af deposita		-890	-868
Modtaget deposita		31	217
Salg af immaterielle anlægsaktiver		498	588
Salg af materielle anlægsaktiver		0	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		<u>-4.139</u>	<u>-2.940</u>
Udbetalt udbytte		-65.000	-70.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		<u>-65.000</u>	<u>-70.000</u>
Ændring i likvider		-12.040	-14.059
Likvider 1. januar		80.461	94.520
Likvider 31. december		<u>68.421</u>	<u>80.461</u>

Noter til årsrapporten

1 Nettoomsætning

Selskabets omsætning hidrører væsentligst fra salg i Danmark

	2019	2018
	DKK 1.000	DKK 1.000
2 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager inkl. direktion	-24.463	-23.011
Pensioner	-2.692	-2.731
Andre omkostninger til social sikring	-262	-237
	-27.417	-25.979

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	32	33
-------------------------------------------------------	-----------	-----------

3 Andre finansielle poster

Finansielle indtægter:

Andre finansielle indtægter	145	80
	145	80

Finansielle omkostninger:

Renteudgifter til tilknyttede virksomheder	-450	-486
Andre finansielle omkostninger	-18	-13
	-468	-499

Finansielle poster i alt	-323	-419
--------------------------	-------------	-------------

4 Selskabsskat

Årets aktuelle skat	-21.129	-18.874
Regulering skat tidl. år	-598	-618
Årets udskudte skat	823	266
Regulering udskudt skat primo	598	630
	-20.306	-18.596

Noter til årsrapporten

5 Forslag til resultatdisponering

Årets resultat	<u>69.377</u>
Henlagt til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-464
Foreslået udbytte	65.000
Overført til overført resultat	4.841
Kostpris 31. december	<u>69.377</u>

Tidsbe-
grænsede
rettigheder
DKK 1.000

6 Immaterielle anlægsaktiver

Kostpris 1. januar	53.420
Tilgang i årets løb	250
Afgang i årets løb	-600
Kostpris 31. december	<u>53.070</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-43.014
Årets nedskrivninger	-2.516
Årets afskrivninger	-864
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	102
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>-46.292</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>6.778</u>

Noter til årsrapporten

	Grunde og bygninger	Andre an- læg, drifts- materiel og inventar	Indretning af lejede lokaler
	<u>DKK 1.000</u>	<u>DKK 1.000</u>	<u>DKK 1.000</u>
7 Materielle anlægsaktiver			
Kostpris 1. januar	2.069	21.881	11.310
Tilgang i årets løb	0	2.167	1.361
Afgang i årets løb	0	0	0
Kostpris 31. december	<u>2.069</u>	<u>24.048</u>	<u>12.671</u>
Nedskrivninger 1. januar	0	-4.246	0
Tilbageførte nedskrivninger på årets afgang	0	0	0
Nedskrivninger 31. december	<u>0</u>	<u>-4.246</u>	<u>0</u>
Afskrivninger 1. januar	-694	-11.957	-9.930
Årets afskrivninger	-41	-4.334	-833
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0	0
Afskrivninger 31. december	<u>-735</u>	<u>-16.301</u>	<u>-10.763</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.334</u>	<u>3.501</u>	<u>1.908</u>

Noter til årsrapporten

	Kapitalan- dele i asso- cierede virksomhe- der <hr/> DKK 1.000	Deposita <hr/> DKK 1.000
8 Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar	2.212	13.161
Tilgang i årets løb	0	890
Afgang i årets løb	0	-31
Kostpris 31. december	<hr/> 2.212 <hr/>	<hr/> 14.020 <hr/>
Værdireguleringer 1. januar	982	0
Udbytte	0	0
Årets resultat	-464	0
Værdireguleringer 31. december	<hr/> 518 <hr/>	<hr/> 0 <hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<hr/> 2.730 <hr/>	<hr/> 14.020 <hr/>
	<hr/> Ejerandel Procent	<hr/> Selskabska- pital DKK 1.000
Boligsiden A/S, København	23,0 %	2.500
Jesper Nielsen Franchisegiver A/S	<hr/> 50,0 % <hr/>	<hr/> 400 <hr/>

Noter til årsrapporten

	2019	2018
	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	0	2.578
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	2.155	3.051
I resultatopgørelsen i regnskabsåret	-1.421	-896
	734	2.155
12 Anden gæld		
Skyldig A-skat	656	681
Hensættelser til feriepenge	3.972	4.263
Øvrig gæld	9.032	11.968
	13.660	16.912

Noter til årsrapporten

13 Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået lejeforpligtelser, der på balancetidspunktet udgør i alt DKK 26,4 mio. kr. i uopsigelighedsperioden, 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 2019 et tilgodehavende på 11.539 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 Forenet Kredit f.m.b.a, København, CVR-nr. 74 25 20 28.

15 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Forenet Kredit f.m.b.a 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 f.m.b.a.

Noter til pengestrømsopgørelsen

	2019	2018
	DKK 1.000	DKK 1.000
16 Pengestrømsopgørelse – reguleringer		
Finansielle poster	787	429
Af- og nedskrivninger på immaterielle- og materielle anlægsaktiver	8.598	7.870
Skat af årets resultat	20.306	18.596
Andre reguleringer	-3.805	1.283
	25.886	28.178
17 Pengestrømsopgørelse – ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-11.005	-17.912
Ændring i kortfristet gældsforpligtelser	736	1.770
	-10.269	-16.142