

# List of Signatures

Page 1/1



## 2.a - Årsrapport 2021 Nykredit Mægler.pdf

Name	Method	Signed at
Claus Lihme Fabricius	NEMID	2022-02-14 10:15 GMT+01
Jan Schmidt	NEMID	2022-02-14 14:40 GMT+01
Kenneth Hedegaard	NEMID	2022-02-14 10:13 GMT+01
John Lennart Pedersen	NEMID	2022-02-14 10:08 GMT+01
Thomas Hjortkjær Petersen	NEMID	2022-02-14 10:05 GMT+01
Mikael Storm Andersen	NEMID	2022-02-14 10:02 GMT+01
Morten Kjer Kerstens	NEMID	2022-02-14 13:48 GMT+01
Trine Ahrenkiel	NEMID	2022-02-14 13:35 GMT+01
Peter Johann Mattsen	NEMID	2022-02-14 11:40 GMT+01
Lars Rhod Søndergaard	NEMID	2022-02-14 10:39 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 014DCF31390E4AF98546EC09D32B51A8

# Årsrapport

Nykredit Mægler A/S

CVR-nr. 70 62 76 12

Kalvebod Brygge 1-3

1780 København V.

Regnskabsperiode 1/1-31/12-2021



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
014DCF31390E4AF98546EC09D32B51A8

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
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 2021	15
Egenkapitalopgørelse for 2021	16
Noter	17



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
014DCF31390E4AF98546EC09D32B51A8

## 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

Mikael Storm Andersen  
Morten Kjer Kerstens  
Jan Schmidt  
Kenneth Hedegaard  
John Lennart Pedersen  
Trine Ahrenkiel  
Claus Lihme Fabricius

### Direktion

Peter J. Mattsen  
Henning Forsberg Jensen

### Revision

EY Godkendt Revisionspartnerselskab



## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2021 for Nykredit Mægler A/S.

Årsrapporten aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten 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 3. februar 2022

### Direktion

Peter J. Mattsen

Henning Forsberg Jensen

### Bestyrelse

Mikael Storm Andersen  
Formand

Kenneth Hedegaard

Morten Kjer Kerstens

Jan Schmidt

Trine Ahrenkiel

Claus Lihme Fabricius

John Lennart Pedersen



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Nykredit Mægler A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nykredit Mægler A/S for regnskabsåret 1. januar– 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar– 31. december 2021 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

#### 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. Fejlinformationer 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 konklusion 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 3. februar 2022  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Lars Rhod Søndergaard  
statsaut. revisor  
mne28632

Thomas Hjortkjær Petersen  
statsaut. revisor  
mne33748



## Hoved- og nøgletaloversigt

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Nettoomsætning	221.069	187.433	163.516	159.848	170.192
Bruttofortjeneste	188.569	157.047	126.485	119.446	166.933
Resultat før finansielle poster	153.052	123.849	90.470	85.597	127.140
Indtægt af kapitalinteresser	-212	22	-464	-10	7
Resultat af finansielle poster	-464	-346	-323	-419	-360
Årets resultat	118.540	96.370	69.377	66.572	110.337
<b>Balance</b>					
Balancesum	449.352	457.424	164.591	166.744	169.139
Investering i materielle anlægsaktiver	7.053	5.168	3.528	2.192	3.519
Egenkapital	187.417	168.877	137.507	133.130	136.558
<b>Antal medarbejdere</b>					
		31	32	33	37
<b>Nøgletal i %</b>					
Bruttomargin	85,3	83,8	77,4	74,7	98,1
Overskudsgrad	69,2	66,1	55,3	53,5	74,7
Afkastningsgrad	34,1	27,1	55,0	51,3	75,2
Soliditetsgrad	41,7	36,9	84,5	79,8	80,7
Forrentning af egenkapitalen	66,5	62,9	51,3	49,4	80,4

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

Med henvisning til anvendt regnskabspraksis er IFRS 16 "leasing" implementeret fra og med 1. januar 2020 uden tilpasning af sammenligningstal for 2017, 2018 og 2019





## 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

Årets resultat er et overskud på 118.540 t.kr., hvilket er langt bedre end forventet. Afvigelsen skyldes primært stigningen i omsatte ejendomme. Idet antallet af omsatte ejendomme i Nykredit Mægleres mæglerkæder i 2021 blev ca. 27.000 mod forventet ca. 21.000.

Forretningsnettet består herefter ved udgangen af 2021 af 325 mæglerforretninger, der fordeler sig med 232 Nybolig og 93 Estate forretninger.

Markedet for omsætning af fast ejendom har udviklet sig særdeles positivt i forhold til forventningerne til året, og har været langt over det budgetterede. Markedet for omsætning af fast ejendom var i 2021 ca. 112.000 handler mod forventet ca. 82.000

### Forventninger til 2022

Boligsalget og resultatet forventes i 2022, at ligge på niveau med 2019.



## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Nykredit Mægler A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

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 tilbageførser 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 1-5 år.

### 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".

### Leasing

#### *Leasinggiver*

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 leasingydelse, indtægtsføres under "Nettoomsætning".

Afskrivninger på operationelle leasingaktiver omkostningsføres under "Afskrivninger".

#### *Leasingtager*

IFRS 16: "leasing" Den nye standard om regnskabsmæssig behandling af leasing som trådte i kraft 1. januar 2019, er implementeret fra regnskabsåret 2020 med start 1. januar 2020. I henhold til IFRS 16 indregnes alle leasingaftaler i balancen med en leasingforpligtelse og et leasingaktiv, undtagen aktiver med lav værdi og kort leasingperiode (leasingperiode under 1 år). Selskabet har fra 1. januar 2020 implementeret standarden ved at anvende de lempeligere overgangsbestemmelser, som betyder, at sammenligningstal ikke bliver tilpasset. Leasingaftaler der er omfattet af IFRS 16 defineres som enhver kontraktindgåelse, som giver selskabet



adgang til brugen af et specifikt aktiv, og hvor selskabet samtidig har kontrollen over aktivet og ret til sub-stantielt alle de økonomiske fordele, som stammer fra aktivet i brugsperioden. Selskabets aktiverede leasing

### **Anvendt regnskabspraksis**

aftaler består af lejekontrakter vedr. bygninger. Leasingaktiver og leasinggæld er præsenteret separat i balancen. Leasingaktiver præsenteres i tilknytning til tilgodehavender, og leasingforpligtelser præsenteres under henholdsvis Langfristede forpligtelser og Kortfristede forpligtelser i henhold til forfaldstidspunkt.

### **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.

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. og den selskabets andel resultatet i associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen.

### **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.

### **Pengestrømsopgørelse**

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse, idet denne er indeholdt i pengestrømsopgørelse for Nykredit Bank A/S koncernen.



## 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>	2021 <u>DKK 1.000</u>	2020 <u>DKK 1.000</u>
Nettoomsætning	1	221.069	187.433
Andre driftsindtægter		4.368	5.051
Andre eksterne omkostninger		-36.868	-35.437
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>188.569</b>	<b>157.047</b>
Personaleomkostninger	2	-31.859	-28.666
Af- og nedskrivninger		-3.658	-4.532
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>153.052</b>	<b>123.849</b>
Indtægt af kapitalandele i associerede virksomheder efter skat		-212	22
Andre finansielle poster	3	-464	-346
<b>Resultat før skat</b>		<b>152.376</b>	<b>123.525</b>
Selskabsskat	4	-33.836	-27.155
<b>Årets resultat</b>		<b>118.540</b>	<b>96.370</b>

## Forslag til resultatdisponering

5



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2021 DKK 1.000	2020 DKK 1.000
Tidsbegrænsede rettigheder	6	4.289	5.400
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>		<b>4.289</b>	<b>5.400</b>
Grunde og bygninger	7	1.252	1.293
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	7.993	4.995
Indretning af lejede lokaler	7	1.450	2.800
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>10.695</b>	<b>9.088</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	4.326	4.538
Huslejedeposita	8	15.165	14.691
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>19.491</b>	<b>19.229</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>34.475</b>	<b>33.717</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	9	53.178	31.062
Tilgodehavende selskabsskat		753	0
Andre tilgodehavender	9	240.490	263.068
Periodeafgrænsningsposter	10	8.859	8.304
<b>Tilgodehavender</b>	9	<b>303.280</b>	<b>302.434</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>111.597</b>	<b>121.273</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>414.877</b>	<b>423.707</b>
<b>Aktiver</b>		<b>449.352</b>	<b>457.424</b>





## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2021 DKK 1.000	2020 DKK 1.000
Virksomhedskapital	11	10.500	10.500
Nettoopskrivning efter indreværdis metode		328	540
Overført resultat		76.589	57.837
Foreslået udbytte		100.000	100.000
<b>Egenkapital</b>		<b>187.417</b>	<b>168.877</b>
Udskudt skat	12	3.145	624
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.145</b>	<b>624</b>
Leasingforpligtigelser	13	185.740	221.835
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>185.470</b>	<b>221.835</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.315	1.854
Anden gæld	14	17.759	17.553
Gæld til tilknyttede virksomheder		616	39
Selskabsskat		0	4.282
Leasingforpligtigelser		42.360	42.360
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>73.050</b>	<b>66.088</b>
<b>Passiver</b>		<b>449.352</b>	<b>457.424</b>
Begivenheder efter balancedagen	15		
Nærtstående parter og ejerforhold	16		
Eventualforpligtelser	17		



## Egenkapitaloppgørelse

	Aktie-ka- pital	Netto-opskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	DKK	DKK 1.000	DKK	DKK	DKK
	1.000		1.000	1.000	1.000
<b>Egenkapital 1. januar 2021</b>	<b>10.500</b>	<b>540</b>	<b>57.837</b>	<b>100.000</b>	<b>168.877</b>
Udbetalt udbytte				-100.000	-100.000
Resultatdisponering		-212	18.752	100.000	118.540
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>10.500</b>	<b>328</b>	<b>76.589</b>	<b>100.000</b>	<b>187.417</b>
<b>Egenkapital 1. januar 2020</b>	<b>10.500</b>	<b>518</b>	<b>61.489</b>	<b>65.000</b>	<b>137.507</b>
Udbetalt udbytte				-65.000	-65.000
Resultatdisponering		22	-3.652	100.000	96.370
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>10.500</b>	<b>540</b>	<b>57.837</b>	<b>100.000</b>	<b>168.877</b>



## Noter til årsrapporten

### 1 Nettoomsætning

Selskabets omsætning hidrører væsentligst fra salg i Danmark

	2021	2020
	DKK 1.000	DKK 1.000
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager inkl. direktion	-28.697	-25.691
Pensioner	-2.981	-2.733
Andre omkostninger til social sikring	-181	-242
	<b>-31.859</b>	<b>-28.666</b>

I personaleomkostninger indgår gager til direktionen med 4.421 t.DKK (2020: 3.173 t.DKK) og pensioner med 287 t.DKK (2020: 275 t.DKK).

Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelsen.

<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>33</b>	<b>31</b>
---	-----------	-----------

### 3 Andre finansielle poster

Finansielle indtægter:		
Andre finansielle indtægter	4.547	3.472
	<b>4.547</b>	<b>3.472</b>
Finansielle omkostninger:		
Renteudgifter til tilknyttede virksomheder	-475	-410
Andre finansielle omkostninger	-4.536	-3.408
	<b>-5.011</b>	<b>-3.818</b>
Finansielle poster i alt	<b>-464</b>	<b>-346</b>

### 4 Selskabsskat

Årets aktuelle skat	-31.247	-27.282
Regulering skat tidl. år	-68	17
Årets udskudte skat	-2.455	127
Regulering udskudt skat primo	-66	-17
	<b>-33.836</b>	<b>-27.155</b>



## Noter til årsrapporten

### 5 Forslag til resultatdisponering

Årets resultat	<u>118.540</u>
Henlagt til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-212
Foreslået udbytte	100.000
Overført til overført resultat	18.752
Kostpris 31. december	<u>187.540</u>

Tidsbe-  
grænsede  
rettigheder  
DKK 1.000

### 6 Immaterielle anlægsaktiver

Kostpris 1. januar	38.991
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
Kostpris 31. december	<u>38.991</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-33.591
Årets nedskrivninger	-571
Årets afskrivninger	-540
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>-34.702</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>4.289</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	27.249	14.559
Tilgang i årets løb	0	7.053	0
Afgang i årets løb	0	-2.441	-478
Kostpris 31. december	<u>2.069</u>	<u>31.861</u>	<u>14.081</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	-776	-18.008	-11.759
Årets afskrivninger	-41	-1.618	-888
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	4	16
Afskrivninger 31. december	<u>-817</u>	<u>-19.622</u>	<u>-12.631</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>1.252</u></b>	<b><u>7.993</u></b>	<b><u>1.450</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	3.998	14.691
Tilgang i årets løb	0	864
Afgang i årets løb	0	-390
Kostpris 31. december	<u>3.998</u>	<u>15.165</u>
Værdireguleringer 1. januar	540	0
Udbytte	0	0
Årets resultat	-212	0
Værdireguleringer 31. december	<u>328</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>4.326</u></b>	<b><u>15.165</u></b>
		Ejerandel
		Procent
Boligsiden A/S, København		<u>23,49%</u>
Jesper Nielsen Franchise giver A/S, København		50%
Med henvisning til §97a udelades oplysning om resultat og egenkapital		



## Noter til årsrapporten

	2021	2020
	DKK 1.000	DKK 1.000
<b>9 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser</b>		
Af de samlede tilgodehavender på 303.280 t.kr forfalder følgende beløb til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	<b>194.000</b>	<b>221.835</b>
<b>10 Periodeafgrænsningsposter</b>		
Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalte omkostninger		
<b>11 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>12 Udskudt skat</b>		
Udskudt skat indregnet:		
Ved foregående regnskabsårs begyndelse	624	734
I resultatopgørelsen i regnskabsåret	2.521	-110
	<b>3.145</b>	<b>624</b>
<b>13 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Forfalder inden for et år	0	0
Forfalder mellem et og fem år	180.028	176.425
Forfalder mere end 5 år efter balancetidspunktet	5.712	45.410
	<b>185.740</b>	<b>221.835</b>
<b>14 Anden gæld</b>		
Skyldig A-skat	1.550	2.928
Hensættelser til feriepenge	1.161	4.467
Øvrig gæld	15.048	10.158
	<b>17.759</b>	<b>17.553</b>



## Noter til årsrapporten

### 15 Begivenheder efter balancedagen

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

### 16 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Bestemmende indflydelse

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

#### Nærtstående parter

Nærtstående parter er moderselskabet Nykredit Realkredit A/S, øvrige selskaber i Nykredit koncernen samt selskabets direktion og bestyrelse. Alle transaktioner med nærtstående parter er foregået på markedsmæssige vilkår.

#### 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.

### 17 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 nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af regnskabet for Forenet Kredit f.m.b.a.

