

Årsrapport

Nykredit Mægler A/S

CVR-nr. 70 62 76 12

Kalvebod Brygge 1-3

1780 København V.

Regnskabsperiode 1/1-31/12-2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 23.03.2023

Jacob Gudmand-Høyer
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning – Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	14
Balance pr. 31. december 2022	15
Egenkapitalopgørelse for 2022	17
Noter	18

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
Iben Rohde
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 2022 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 2. februar 2023

Direktion

Peter J. Mattsen

Henning Forsberg Jensen

Bestyrelse

Mikael Storm Andersen
Formand

Kenneth Hedegaard

Morten Kjer Kerstens

Iben Rohde

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar– 31. december 2022 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 revisors 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 2. februar 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Lars Rhod Søndergaard
statsaut. revisor
mne28632

Thomas Hjortkjær Petersen
statsaut. revisor
mne33748

Hoved- og nøgletalsoversigt

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	161.935	221.069	187.433	163.516	159.848
Bruttofortjeneste	119.787	188.569	157.047	126.485	119.446
Resultat før finansielle poster	85.591	153.052	123.849	90.470	85.597
Resultat af finansielle poster	-33	-464	-346	-323	-419
Årets resultat	41.915	118.540	96.370	69.377	66.572
Balance					
Balancesum	350.903	449.352	457.424	164.591	166.744
Investering i materielle anlægsaktiver	757	7.053	5.168	3.528	2.192
Egenkapital	129.332	187.417	168.877	137.507	133.130
Antal medarbejdere	35	33	31	32	33
Nøgletal i %					
Bruttomargin	73,4%	85,3	83,8	77,4	74,7
Overskudsgrad	51,9%	69,2	66,1	55,3	53,5
Afkastningsgrad	23,5%	34,1	27,1	55,0	51,3
Soliditetsgrad	36,9%	41,7	36,9	84,5	79,8
Forrentning af egenkapitalen	26,5%	66,5	62,9	51,3	49,4

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 2018 og 2019

Ledelsesberetning

Nykredit Mæglers 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 41.915t.kr., hvilket er dårligere end forventet. Afvigelsen skyldes dels fald i omsatte ejendomme, dels ekstraordinære nedskrivninger på kapitalandele.

Forretningsnettet består ved udgangen af 2022 af 320 mæglerforretninger, der fordeler sig med 234 Nybolig og 86 Estate forretninger.

Nykredit Mægler A/S har i årets løb erhvervet hele aktiemajoriteten i Jesper Nielsen Franchise giver A/S. Selskabet har efter erhvervelsen fortaget navneskifte til &Living Franchise giver A/S. Der er på balancedagen foretaget en væsentlig nedskrivning af kapitalandelen.

Med henblik på at reducere mæglerforretningernes CO2 udledning, har selskabet erhvervet 19,2% af Tagmark Vindkraft I/S, der driver en vindmølle. Det er ledelsens forventning, at mæglerforretningerne er CO2 neutrale allerede i løbet af 2023.

Forventninger til 2023

Boligsalget forventes i 2023 at ligge mellem 55.000-70.000 handler i markedet hvorefter det er ledelsens forventning, at resultatet før skat bliver på mellem 45 og 60 mio.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Nykredit Mægler A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

I henhold til årsregnskabslovens § 112, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab. Årsregnskabet for Nykredit Mægler indgår i koncernregnskabet for Selskab Nykredit Realkredit A/S.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivninger og nedskrivninger

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de underliggende virksomheders resultat efter eliminering af intern avance/tab og efter skat. I tilknyttede virksomheder foretages fuld eliminering af intern avance og tab uden hensyntagen til ejerandele. I associerede virksomheder foretages alene forholdsmæssig eliminering af avance og tab under hensyntagen til ejerandele.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og udgifter omfatter renter.

Selskabsskat og udskudt skat

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

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

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

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.

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

Operationelle leasingaftaler

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 leasingydelser, indtægtsføres under "Nettoomsætning". Afskrivninger på operationelle leasingaktiver omkostningsføres under "Afskrivninger".

Leasingtager

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.

Finansielle leasingaktiver

Finansielle leasingaktiver, hvor selskabet er leasinggiver, er optaget i balancen under "Andre tilgodehavender". Indtægter fra finansiel leasing, der svarer til årets renteindtægter, indtægtsføres under "Nettoomsætning".

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder måles til andel af regnskabsmæssig indre værdi på balancedagen og den selskabs andel resultatet i tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen.

Ved første indregning måles kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder til kostpris, med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om, at der foretages nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Nettoopskrivning af kapitalandele overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet.

Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor virksomheden faktisk opnår kontrol over den overtagne virksomhed.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden. De tilkøbte virksomheders identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Identificerbare immaterielle anlægsaktiver indregnes, hvis de kan udskilles eller udspringer fra en kontraktlig ret. Der indregnes udskudt skat af de foretagne omvurderinger.

Købsvederlaget for en virksomhed består af dagsværdien af det aftalte vederlag i form af overdragne aktiver, påtagne forpligtelser og udstedte egenkapitalinstrumenter. Hvis en del af købsvederlaget er betinget af fremtidige begivenheder eller opfyldelse af aftalte betingelser, indregnes denne del af købsvederlaget til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Efterfølgende reguleringer af betingede købsvederlag indregnes i resultatopgørelsen.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdien af identificerbare aktiver og forpligtelser, inkl. hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede virksomheder, kapitalinteresser og associerede virksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder.

Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med selskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalinteresser

Kapitalinteresser måles til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. Hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives denne til lavere værdi. Hvis der er indikation på nedskrivningsbehov, foretages nedskrivningstest. Hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Udbytteudlodninger, der enten overstiger årets resultat, eller hvor den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele overstiger de konsoliderede regnskabsmæssige værdier af nettoaktiverne i den tilknyttede og associerede virksomhed samt kapitalinteressen, vil være en indikator på værdiforringelse og vil afkræve, at der foretages en nedskrivningstest.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel 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.

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.

Kapitalandele bestemt for salg

Kapitalandele bestemt for salg måles til den laveste værdi af den regnskabsmæssige værdi på tidspunktet for klassifikationen som "bestemt for salg" eller dagsværdien med fradrag af salgsomkostninger. Kapitalandele klassificeres som "bestemt for salg", når deres regnskabsmæssige værdi primært vil blive genindvundet gennem et salg inden for 12 måneder i henhold til en formel plan frem for gennem fortsat anvendelse.

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

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen. Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

- Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.
- Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.
- Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

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

	Note	2022 DKK 1.000	2021 DKK 1.000
Nettoomsætning	1	161.935	221.069
Andre driftsindtægter		6.408	4.368
Andre eksterne omkostninger		-48.556	-36.868
Bruttofortjeneste		119.787	188.569
Personaleomkostninger	2	-32.676	-31.859
Af- og nedskrivninger		-1.520	-3.658
Resultat før finansielle poster		85.591	153.052
Indtægter fra tilknyttede virksomheder efter skat		-23.976	0
Indtægt af kapitalandele i associerede virksomheder efter skat		568	-212
Nedskrivning af finansielle aktiver		-3.200	0
Andre finansielle poster	3	-33	-464
Resultat før skat		58.950	152.376
Selskabsskat	4	-17.035	-33.836
Årets resultat		41.915	118.540
Forslag til resultatdisponering	5		

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022 DKK 1.000	2021 DKK 1.000
Tidsbegrænsede rettigheder	6	1.636	4.289
Immaterielle anlægsaktiver		1.636	4.289
Grunde og bygninger		1.211	1.252
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		4.800	7.993
Indretning af lejede lokaler		1.337	1.450
Materielle anlægsaktiver	7	7.348	10.695
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		344	0
Kapitalandele i associerede virksomheder		4.903	4.326
Kapitalinteresser		10.923	0
Huslejedeposita		15.809	15.165
Finansielle anlægsaktiver	8	31.979	19.491
Anlægsaktiver		40.963	34.475
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		45.541	53.178
Tilgodehavende selskabsskat		129	753
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		5	0
Andre tilgodehavender		216.735	240.490
Kapitalandele bestemt for salg	10	5.073	0
Periodeafgrænsningsposter	11	8.829	8.859
Tilgodehavender	9	276.312	303.280
Likvide beholdninger		33.628	111.597
Omsætningsaktiver		309.940	414.877
Aktiver		350.903	449.352

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022 DKK 1.000	2021 DKK 1.000
Virksomhedskapital	12	10.500	10.500
Nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.404	328
Overført resultat		117.428	76.589
Foreslået udbytte		0	100.000
Egenkapital		129.332	187.417
Udskudt skat	13	3.699	3.145
Hensatte forpligtelser		3.699	3.145
Leasingforpligtigelser	14	153.038	185.740
Langfristede gældsforpligtelser		153.038	185.740
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.306	12.315
Anden gæld	15	11.366	17.759
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	616
Leasingforpligtigelser		49.162	42.360
Kortfristede gældsforpligtelser		64.834	73.050
Passiver		350.903	449.352
Begivenheder efter balancedagen	16		
Nærtstående parter og ejerforhold	17		
Eventualforpligtelser	18		

Egenkapitalopgørelse

	Aktie-ka- pital	Netto-opskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Egenkapital 1. januar 2022	10.500	328	76.589	100.000	187.417
Udbetalt udbytte				-100.000	-100.000
Resultatdisponering		1.076	40.839		41.915
Egenkapital 31. december 2022	10.500	1.404	117.428	0	129.332
Egenkapital 1. januar 2021	10.500	540	57.837	100.000	168.877
Udbetalt udbytte				-100.000	-100.000
Resultatdisponering		-212	18.752	100.000	118.540
Egenkapital 31. december 2021	10.500	328	76.589	100.000	187.417

Noter til årsrapporten

	2022	2021
	DKK 1.000	DKK 1.000
1 Nettoomsætning		
Franchiseindtægter	104.117	136.091
Koncerninterne indtægter	46.578	69.366
Indtægter fra finansiel leasing	736	363
Øvrige provisionsindtægter	10.504	15.249
	161.935	221.069
2 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager inkl. direktion	-29.051	-28.697
Pensioner	-3.333	-2.981
Andre omkostninger til social sikring	-292	-181
	-32.676	-31.859
<p>I personaleomkostninger indgår gager til direktionen med 3.075 t.DKK (2021: 4.421 t.DKK) og pensioner med 234 t.DKK (2021: 287 t.DKK). Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelsen.</p>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	35	33
3 Andre finansielle poster		
Finansielle indtægter:		
Andre finansielle indtægter	4.587	4.547
	4.587	4.547
Finansielle omkostninger:		
Renteudgifter til tilknyttede virksomheder	-84	-475
Andre finansielle omkostninger	-4.536	-4.536
	-4.620	-5.011
Finansielle poster i alt	-33	-464
4 Selskabsskat		
Årets aktuelle skat	-16.521	-31.247
Regulering skat tidl. år	40	-68
Årets udskudte skat	-558	-2.455
Regulering udskudt skat primo	4	-66
	-17.035	-33.836

Noter til årsrapporten

	DKK 1.000
5 Forslag til resultatdisponering	
Årets resultat	<u>41.915</u>
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.076
Foreslået udbytte	0
Overført til overført resultat	40.839
Kostpris 31. december	<u>41.915</u>
	Tidsbe- grænsede rettigheder
	<u>DKK 1.000</u>
6 Immaterielle anlægsaktiver	
Kostpris 1. januar	38.991
Tilgang i årets løb	250
Afgang i årets løb	-8.600
Kostpris 31. december	<u>30.641</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-34.702
Årets nedskrivninger	0
Årets afskrivninger	-398
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	6.095
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>-29.005</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.636</u>

Noter til årsrapporten

	Grunde og bygninger	Andre an- læg, drifts- materiel og inventar	Indretning af lejede lokaler
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
7 Materielle anlægsaktiver			
Kostpris 1. januar	2.069	31.861	14.081
Tilgang i årets løb	0	443	314
Afgang i årets løb	0	-3.430	0
Kostpris 31. december	<u>2.069</u>	<u>28.874</u>	<u>14.395</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	-817	-19.622	-12.631
Årets afskrivninger	-41	-654	-427
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	448	0
Afskrivninger 31. december	<u>-858</u>	<u>-19.828</u>	<u>-13.058</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.211</u>	<u>4.800</u>	<u>1.337</u>

Noter til årsrapporten

	Kapital-andele i associerede virksomheder	Kapital-andele i tilknyttede virksomheder	Kapitalinteresser	Deposita
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
8 Finansielle anlægsaktiver				
Kostpris 1. januar	3.998	0	0	15.165
Tilgang i årets løb	0	24.329	10.923	1.590
Afgang i årets løb		0	0	-946
Reklassifikation	-500	500		
Kostpris 31. december	<u>3.498</u>	<u>24.829</u>	<u>10.923</u>	<u>15.809</u>
Værdireguleringer 1. januar	328	0	0	0
Nedskrivninger	0	-19.800	0	
Årets resultat	568	-4.176	0	
Reklassifikation	509	-509		
Værdireguleringer 31. december	<u>1.405</u>	<u>-24.485</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	4.903	344	10.923	15.809

	Ejerandel Procent
Boligsiden A/S, København	23,49%
&Living Franchisegiver A/S, København	100%
Jesper Nielsen Komplementar ApS, København	100%
Tagmark Vindkraft I/S, Århus	19,2%

Med henvisning til §97a udelades oplysning om resultat og egenkapital

Noter til årsrapporten

	2022	2021
	DKK 1.000	DKK 1.000
9 Tilgodehavender		
Af de samlede tilgodehavender på 276.312 t.kr forfalder følgende beløb til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	167.000	194.000
10 Dagsværdioplysninger		Kapitalandele bestemt for salg
Selskabet har følgende aktiver, der måles til dagsværdi		
Kapitalandele bestemt for salg består af tre ejendomsmæglerforretninger, der er overtaget med henblik på salg inden for 12 måneder.		DKK 1.000
Dagsværdi 1. januar		0
Tilgange		8.273
Årets værdireguleringer		-3.200
Dagsværdi 31. december		<u>5.073</u>
Kapitalandele bestemt for salg er værdisat ud fra en forventet salgspris.		
11 Periodeafgrænsningsposter		
Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalte omkostninger		
12 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.		
13 Udskudt skat		
Udskudt skat indregnet:		
Ved foregående regnskabsårs begyndelse	3.145	624
I resultatopgørelsen i regnskabsåret	554	2.521
	3.699	3.145

Noter til årsrapporten

	2022	2021
	DKK 1.000	DKK 1.000
14 Langfristede gældsforpligtelser		
Forfalder inden for et år	0	0
Forfalder mellem et og fem år	136.988	180.028
Forfalder mere end 5 år efter balancetidspunktet	16.050	5.712
	153.038	185.740
15 Anden gæld		
Skyldig A-skat	748	1.550
Hensættelser til feriepenge	1.159	1.161
Øvrig gæld	9.459	15.048
	11.366	17.759

16 Begivenheder efter balancedagen

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

17 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.

18 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.