

List of Signatures

Page 1/1

 **Årsrapport 2023.pdf**

Name	Method	Signed at
Morten Kjer Kerstens	MitID	2024-02-02 17:10 GMT+01
Trine Ahrenkiel	MitID	2024-02-09 13:16 GMT+01
Kenneth Hedegaard	MitID	2024-02-02 16:52 GMT+01
Pernille Buttenschøn Hald	MitID	2024-02-02 12:26 GMT+01
Henning Forsberg Jensen	MitID	2024-02-15 14:21 GMT+01
Claus Lihme Fabricius	MitID	2024-02-02 12:18 GMT+01
Mik Heide Kristensen	MitID	2024-02-09 14:03 GMT+01
John Lennart Pedersen	MitID	2024-02-02 12:07 GMT+01
Iben Rohde	MitID	2024-02-08 16:30 GMT+01
Lars Rhod Søndergaard	MitID	2024-02-08 09:29 GMT+01
Mikael Storm Andersen	MitID	2024-02-05 08:18 GMT+01
Thomas Hjortkjær Petersen	MitID	2024-02-03 13:13 GMT+01



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

External reference: E679EAE1A5FA49D38F66636C8850CB2A

Årsrapport

Nykredit Mægler A/S

CVR-nr. 70 62 76 12

Nørregade 49

1165 København K

Regnskabsperiode 1/1-31/12-2023

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 21.03.2024

Marianne Aggergaard Henriques
Dirigent



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

Document ID:
E679EAE1A5FA49D38F66636C8850CB2A

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 2023	15
Egenkapitalopgørelse for 2023	17
Noter	18



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

Document ID:
E679EAE1A5FA49D38F66636C8850CB2A

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed Nykredit Mægler A/S
Nørregade 49
1165 København K.
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
Pernille Buttenshøn Hald

Direktion
Mik Heide Kristensen
Henning Forsberg Jensen

Revision EY Godkendt Revisionspartnerselskab



Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2023 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 1. februar 2024

Direktion

Mik Heide Kristensen

Henning Forsberg Jensen

Bestyrelse

Mikael Storm Andersen
Formand

Kenneth Hedegaard

Morten Kjer Kerstens

Iben Rohde

Trine Ahrenkiel

Claus Lihme Fabricius

John Lennart Pedersen

Pernille Buttenshøn Hald



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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar– 31. december 2023 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 1. februar 2024
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>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	146.879	161.485	221.069	187.433	163.516
Bruttofortjeneste	100.126	116.884	188.569	157.047	126.485
Resultat før finansielle poster	65.981	60.038	153.052	123.849	90.470
Resultat af finansielle poster	1.392	698	-464	-346	-323
Årets resultat	50.793	41.838	118.540	96.370	69.377
Balance					
Balancesum	497.854	353.242	449.352	457.424	164.591
Investering i materielle anlægsaktiver	0	757	7.053	5.168	3.528
Egenkapital	180.048	129.255	187.417	168.877	137.507
Antal medarbejdere	37	38	33	31	32
Nøgletal i %					
Bruttomargin	68,2%	72,4%	85,3	83,8	77,4
Overskudsgrad	44,9%	37,2%	69,2	66,1	55,3
Afkastningsgrad	13,3%	16,9%	34,1	27,1	55,0
Soliditetsgrad	36,2%	36,5%	41,7	36,9	84,5
Forrentning af egenkapitalen	32,8%	26,4%	66,5	62,9	51,3

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

Sammenligningstal for 2022 er tilpasset som følge af fusionen med &Living Franchiseiverselskab A/S.



Ledelsesberetning

Nykredit Mægleres hovedaktiviteter

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

Udvikling i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Nykredit Mægler A/S har i 2023 gennemført en fusion med dattervirksomheden &Living Franchisegiver A/S (CVR:40089055). Fusionen er gennemført med virkning pr. 1/1-2023 med Nykredit Mægler A/S som det fortsættende selskab. Fusionen er regnskabsmæssigt behandlet efter koncernmetoden, som betyder at årsregnskabet afspejler at de to selskaber har været sammenlagt fra tidspunktet for overtagelsen af &Living den 15. juni 2022.

Der er således sket tilpasning af sammenligningstal, hvor balancen pr. 31. december 2022 samt resultatet fra &Living i perioden 15. juni -31. december 2022 er inkluderet i selskabets resultat og balance for 2022.

Årets resultat før skat blev 64.918 t.kr. og efter skat 50.793 t.kr., hvilket er ca. 14 mio. kr. over det forventede. Afvigelsen skyldes primært et højere aktivitetsniveau på ejendomsmarkedet end forventet.

Forretningsnettet består ved udgangen af 2023 af 336 mæglerforretninger, der fordeler sig med 241 Nybolig, 78 Estate og 17 &Living forretninger.

Forventninger til 2024

Boligsalget i ejendomsmarkedet forventes i 2024 på et niveau omkring 70.000 handler og et budgetteret resultat i Nykredit Mægler på ca. 50 mio. kr. før skat.



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

Document ID:
E679EAE1A5FA49D38F66636C8850CB2A

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Nykredit Mægler A/S for 2023 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 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.

Koncerninterne virksomhedssammenlægninger

Ved lodrette og omvendt lodrette koncerninterne fusioner anvendes koncernmetoden til sammenlægning af virksomhederne. Herved sammenlægges virksomhederne til den omvurderingsværdi, der er opgjort i koncernregnskabet eller der ville være opgjort i koncernregnskabet for den modervirksomhed, som indgår i fusionen. Koncernmetoden gennemføres, som om virksomhederne har været sammenlagt fra tidspunktet, hvor modervirksomheden erhvervede kapitalandele i de af fusionen omfattede virksomheder, og der er derfor sket tilretning af sammenligningstal.

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 ejendomsæglerbutikker. Selskabet har valgt IAS 18 *Omsætning* som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

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 associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de underliggende virksomheders resultat efter eliminering af intern avance/tab og efter skat. 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 gældsmetode. 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

Selskabet har valgt IFRS 16 *Leasing* som fortolkningsbidrag for klassifikation og indregning af 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 associerede virksomheder

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

Ved første indregning måles kapitalandele i associerede virksomheder til kostpris, med tillæg af transaktionsomkostninger.

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 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.

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.

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	2023 DKK 1.000	2022 DKK 1.000
Nettoomsætning	1	146.879	161.485
Andre driftsindtægter		9.319	6.408
Andre eksterne omkostninger		-56.072	-51.009
Bruttofortjeneste		100.126	116.884
Personaleomkostninger	2	-32.589	-35.449
Af- og nedskrivninger		-1.556	-21.397
Resultat før finansielle poster		65.981	60.038
Indtægt af kapitalandele i associerede virksomheder efter skat		-1.338	568
Nedskrivning af finansielle aktiver		1.117	-3.200
Andre finansielle indtægter	3	5.938	5.323
Andre finansielle udgifter	3	-4.546	-4.625
Resultat før skat		64.918	58.104
Selskabsskat	4	-14.125	-16.266
Årets resultat		50.793	41.838
Forslag til resultatdisponering	5		



Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023 DKK 1.000	2022 DKK 1.000
Tidsbegrænsede rettigheder	6	1.704	1.636
Immaterielle anlægsaktiver		1.704	1.636
Grunde og bygninger		821	1.211
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		3.769	4.800
Indretning af lejede lokaler		753	1.337
Materielle anlægsaktiver	7	5.343	7.348
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		37	37
Kapitalandele i associerede virksomheder		3.565	4.903
Kapitalinteresser		10.923	10.923
Huslejedeposita		15.595	15.809
Finansielle anlægsaktiver	8	30.120	31.672
Anlægsaktiver		37.167	40.656
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		62.662	47.032
Tilgodehavende selskabsskat		0	914
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		11	0
Andre tilgodehavender		304.540	217.403
Kapitalandele bestemt for salg	10	2.147	5.073
Periodeafgrænsningsposter	11	13.269	8.958
Tilgodehavender	9	382.629	279.380
Likvide beholdninger		78.058	34.206
Omsætningsaktiver		460.687	313.586
Aktiver		497.854	354.242



Balance 31. december

Passiver

	Note	2023 DKK 1.000	2022 DKK 1.000
Virksomhedskapital	12	10.500	10.500
Nettoopskrivning efter indre værdis metode		66	1.404
Overført resultat		139.482	117.351
Foreslået udbytte		30.000	0
Egenkapital		180.048	129.255
Udskudt skat	13	2.136	3.567
Hensatte forpligtelser		2.136	3.567
Leasingforpligtigelser	14	242.543	153.038
Langfristede gældsforpligtelser		242.543	153.038
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.979	5.480
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	26
Anden gæld	15	12.057	13.714
Skyldig selskabsskat		2.041	0
Leasingforpligtigelser		49.050	49.162
Kortfristede gældsforpligtelser		73.127	68.382
Passiver		497.854	354.242
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 2023	10.500	1.404	117.351	0	129.255
Udbetalt udbytte					
Resultatdisponering		-1.338	22.131	30.000	50.793
Egenkapital 31. december 2023	10.500	66	139.482	30.000	180.048
Egenkapital 1. januar 2022	10.500	328	76.589	100.000	187.417
Udbetalt udbytte				-100.000	-100.000
Resultatdisponering		1.076	40.762		41.838
Egenkapital 31. december 2022	10.500	1.404	117.351	0	129.255



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

Document ID:
E679EAE1A5FA49D38F66636C8850CB2A

Noter til årsrapporten

	2023	2022
	DKK 1.000	DKK 1.000
1 Nettoomsætning		
Franchiseindtægter	105.537	104.135
Koncerninterne indtægter	30.750	46.578
Øvrige provisionsindtægter	10.592	10.772
	146.879	161.485
2 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager inkl. direktion	-28.952	-31.825
Pensioner	-3.213	-3.333
Andre omkostninger til social sikring	-424	-291
	-32.589	-35.449
<p>I personaleomkostninger indgår gager til direktionen med 3.412 t.DKK (2022: 3.419 t.DKK) og pensioner med 272 t.DKK (2022: 234 t.DKK). Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelsen.</p>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	37	38
3 Andre finansielle poster		
Finansielle indtægter:		
Renteindtægter til tilknyttede virksomheder	409	0
Indtægter fra finansielleasing	692	736
Andre finansielle indtægter	4.837	4.587
	5.938	5.323
Finansielle omkostninger:		
Renteudgifter til tilknyttede virksomheder	0	-79
Renter på leasingforpligtelser	-4.546	-4.546
	-4.546	-4.625
Finansielle poster i alt	1.392	698
4 Selskabsskat		
Årets aktuelle skat	-15.391	-15.736
Regulering skat tidl. år	-165	40
Årets udskudte skat	1.376	-574
Regulering udskudt skat primo	55	4
	-14.125	-16.266



Noter til årsrapporten

	DKK 1.000
5 Forslag til resultatdisponering	
Årets resultat	<u>50.793</u>
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-1.338
Foreslået udbytte	30.000
Overført til overført resultat	<u>22.131</u>
	Tidsbe- grænsede rettigheder
	<u>DKK 1.000</u>
6 Immaterielle anlægsaktiver	
Kostpris 1. januar	30.641
Tilgang i årets løb	1.200
Afgang i årets løb	-1.250
Kostpris 31. december	<u>30.591</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-29.005
Årets nedskrivninger	0
Årets afskrivninger	-346
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	464
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>-28.887</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.704</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	28.874	14.395
Tilgang i årets løb	0	0	0
Afgang i årets løb	-846	-436	0
Kostpris 31. december	1.223	28.438	14.395
Nedskrivninger 1. januar	0	-4.246	0
Tilbageførte nedskrivninger på årets afgang	0	0	0
Nedskrivninger 31. december	0	-4.246	0
Afskrivninger 1. januar	-858	-19.828	-13.058
Årets afskrivninger	0	-626	-584
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	456	31	0
Afskrivninger 31. december	-402	-20.423	-13.642
Regnskabsmæssig værdi 31. december	821	3.769	753



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	3.498	37	10.923	15.809
Tilgang i årets løb	0	0	0	1.402
Afgang i årets løb		0	0	-1.616
Kostpris 31. december	3.498	37	10.923	15.595
Værdireguleringer 1. januar	1.405	0	0	0
Nedskrivninger	0	0	0	0
Årets resultat	1.338	0	0	0
Værdireguleringer 31. december	67	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	3.565	37	10.923	15.595

	Ejerandel Procent
Boligsiden A/S, København	23,49%
Tagmark Vindkraft I/S, Århus	19,2%

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



Noter til årsrapporten

	2023	2022
	DKK 1.000	DKK 1.000
9 Tilgodehavender		
Af de samlede tilgodehavender på 382.629 t.kr forfalder følgende beløb til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	242.543	167.000
10 Dagsværdioplysninger		
Selskabet har følgende aktiver, der måles til dagsværdi		
Kapitalandele bestemt for salg består af en ejendomsmæglerforretning, der er overtaget med henblik på salg inden for 12 måneder.		Kapitalandele bestemt for salg DKK 1.000
Dagsværdi 1. januar		5.073
Afgange		2.926
Årets værdireguleringer		0
Dagsværdi 31. december		<u>2.147</u>
Kapitalandele bestemt for salg er værdisat ud fra en forventet salgspris.		
11 Periodeafgrænsningsposter		
Periodeafgrænsningsposter består primært af forudbetalte IT-omkostninger og periodiseringer af licenser.		
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	3.567	2.997
I resultatopgørelsen i regnskabsåret	-1.431	570
	2.136	3.567



Noter til årsrapporten

	2023	2022
	DKK 1.000	DKK 1.000
14 Langfristede gældsforpligtelser		
Forfalder mellem et og fem år	144.443	136.988
Forfalder mere end 5 år efter balancetidspunktet	98.100	16.050
	242.543	153.038
15 Anden gæld		
Skyldig A-skat	808	876
Hensættelser til feriepenge	1.142	1.159
Øvrig gæld	10.107	11.679
	12.057	13.714

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, hvorfor der efter årsregnskabslovens § 98 c, st. 7, ikke gives oplysning herom.

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.

