

# **Nykredit Ejendomme A/S**

CVR-nr. 11 15 64 95

## **Årsrapport 2015**

28. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets generalforsamling den 8. februar 2016

Helle From Thorninger  
Dirigent

---

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Ledelsespåtegning	5
Intern revisions erklæringer	6
Den uafhængige revisors erklæringer	8
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse for 1. januar – 31. december 2015	16
Balance pr. 31. december 2015	17
Noter	18

## Selskabsoplysninger

- Selskabet:** Nykredit Ejendomme A/S  
Kalvebod Brygge 1-3  
1780 København V
- CVR-nr. 11 15 64 95  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Hjemsted: København
- Bestyrelse:** Bente Overgaard, formand  
Kenneth Hedegaard  
Jes Klausby
- Direktion:** Thomas Boisen Schmidt
- Revision:** Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S  
CVR-nr.: 33 96 35 56
- Generalforsamling:** Ordinær generalforsamling afholdes den 8. februar 2016  
på selskabets adresse.

## Ledelsesberetning

### Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af en række erhvervsjendomme, hvorfra Nykredit koncernen driver sin virksomhed samt drift af parkeringsanlæg i tilknytning hertil.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets markedsværdivurderinger har medført, at to ejendomme er værdireguleret i forhold til sidste år. Samlet har værdireguleringerne medført en opskrivning over egenkapitalen på 17 mio. kr.

Årets resultat blev 46.544 t.kr. mod 27.304 t.kr. i 2014. Ved offentliggørelsen af årsrapporten for 2014 var forventningen et positivt resultat. Årets resultat er i overensstemmelse med forventningen.

Egenkapitalen er steget med 62 mio. kr. i forhold til sidste år. Egenkapitalen er påvirket af årets resultat med 47 mio. kr. samt regulering af værdien af ejendomme direkte over egenkapitalen med 15 mio. kr. efter reduktion af udskudt skat. Selskabets egenkapital udgør herefter 510 mio. kr. ultimo 2015.

### Forventet udvikling

Selskabet forventer i 2016 et positivt driftsresultat før værdiregulering af selskabets ejendomme. Udviklingen i årets resultat og egenkapitalen i øvrigt afhænger af udviklingen i ejendomsmarkedet og renteniveauet, jf. næste afsnit.

### Usikkerheder ved indregning og måling

Der er usikkerheder forbundet med indregning og måling af ejendomme, idet værdiansættelsen af disse påvirkes af det fastsatte afkastkrav. Ledelsen fastsætter løbende afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra udviklingen i ejendomsmarkedet, udviklingen i renteniveauet samt ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

Det er ledelsens vurdering, at værdiansættelsen afspejler den aktuelle markedsværdi.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er i perioden frem til offentliggørelsen af årsrapporten ikke indtruffet væsentlige begivenheder.

## Ledelsesberetning

### Hoved- og nøgletaloversigt

	<b>Beløb i 1.000 kr.</b>				
	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Nettoomsætning	121.569	121.739	120.510	117.700	110.502
Bruttoresultat	100.222	89.660	77.984	81.344	67.853
Driftsresultat	78.960	42.830	29.835	60.253	-175.835
Resultat af finansielle poster	-16.608	-9.566	-15.166	-14.002	-20.063
Årets resultat	46.544	27.304	3.492	48.959	-194.904
<b>Balance</b>					
Samlede aktiver	1.474.735	1.497.225	1.632.694	1.677.318	1.600.809
Investeringer i materielle anlægsaktiver	3.035	279	12.801	21.785	101.570
Egenkapital	510.393	448.705	474.730	468.802	366.675
<b>Antal medarbejdere</b>					
Det gennemsnitlige antal medarbejdere	2	2	2	2	2
<b>Nøgletal i %</b>					
Bruttomargin	82%	74%	65%	69%	61%
Egenkapitalens forrentning	10%	6%	1%	12%	-43%
Soliditetsgrad	35%	30%	29%	28%	23%
Afkastningsgrad	5%	3%	2%	4%	-11%
Overskudsgrad	65%	35%	25%	51%	-159%

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 for Nykredit Ejendomme A/S.

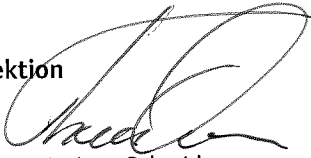
Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

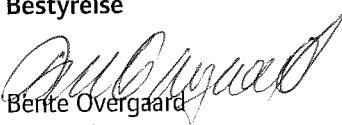
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

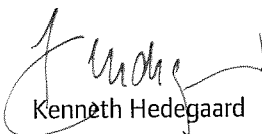
Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet kan påvirkes af.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. februar 2016

**Direktion**  
  
Thomas Boisen Schmidt

**Bestyrelse**  
  
Bente Overgaard  
formand

  
Kenneth Hedegaard

  
Jes Klausby

## Intern revisions erklæringer

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nykredit Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Den udførte revision

Revisionen er udført på grundlag af Finanstilsynets bekendtgørelse om revisionens gennemførelse i finansielle virksomheder mv. samt finansielle koncerner og efter internationale standarder om revision. Dette kræver, at vi planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejl-information.

Revisionen er udført i henhold til den arbejdsdeling, der er aftalt med ekstern revision, og har omfattet vurdering af etablerede forretningsgange og interne kontroller, herunder den af ledelsen tilrettelagte risikostyring, der er rettet mod rapporteringsprocesser og væsentlige forretningsmæssige risici. Ud fra væsentlighed og risiko har vi stikprøvevis efterprøvet grundlaget for beløb og øvrige oplysninger i årsregnskabet. Revisionen har endvidere omfattet vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Vi har deltaget i revisionen af de væsentlige og risikofyldte områder, og det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at de etablerede forretningsgange og interne kontroller, herunder den af ledelsen tilrettelagte risikostyring, der er rettet mod selskabets rapporteringsprocesser og væsentlige forretningsmæssige risici, fungerer tilfredsstillende.


Det er tillige vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 8. februar 2016

  
Claus Okholm  
revisionschef

  
Kim Stormly Hansen  
vicerevisionschef



## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Nykredit Ejendomme A/S

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nykredit Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, som er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

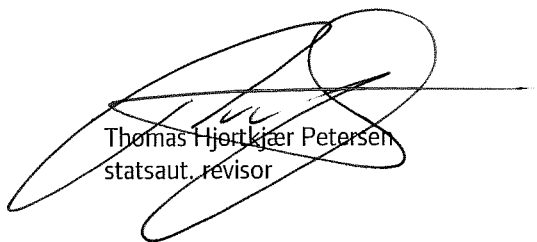
Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 8. februar 2016

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 33 96 35 56



Anders O. Gjelstrup  
statsaut. revisor



Thomas Hjørtkær Petersen  
statsaut. revisor

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Nykredit Ejendomme A/S er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

En ejendom er i 2015 blevet reklassificeret fra grunde og bygninger til kapitalandele i tilknyttede virksomheder, idet ejendommen ejes af et datterselskab. Som følge af heraf er der i årsregnskabet for 2015 indarbejdet korrektion af regnskabsposter grunde og bygninger svarende til værdien af ejendommen på 4.276 t.kr., mens værdien af kapitalandelen er indregnet til 4.276 t.kr.. Reklassifikationen har således ikke påvirket selskabets egenkapital og resultat. Der er indarbejdet opdaterede oplysninger om kapitalandele i tilknyttede virksomheder i note 11.

Anvendt regnskabspraksis er i øvrigt uændret i forhold til årsrapporten 2014.

Selskabet har med henvisning til årsregnskabslovens § 86 undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse, samt undladt at udarbejde koncernregnskab i henhold til årsregnskabsloven § 112.

Årsrapporten er aflagt i DKK 1.000.

Alle tal i årsrapporten præsenteres i hele 1.000 kr. De anførte totaler er udregnet på baggrund af faktiske tal. Som følge af afrundinger til hele 1.000 kr. kan der være mindre forskelle mellem summen af de enkelte tal og de anførte totaler.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Selskabets omsætning repræsenterer primært årets driftsindtægter fra udlejningsejendomme. Lejeindtægter indregnes ekskl. moms.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avancer ved løbende udskiftning af materielle anlægsaktiver.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og bygningsdrift afholdt af udlejer samt omkostninger til administration.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter gage og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

#### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder tab ved løbende udskiftning af materielle anlægsaktiver.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter omfatter renter, realiserede og urealiserede kursreguleringer af prioritetsgæld, samt godtgørelse under acontoskatteordningen.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede kursreguleringer af prioritetsgæld, samt tillæg under acontoskatteordningen.

#### Skat

I resultatopgørelsen udgiftsføres beregnet skat med den aktuelle skattesats af årets skattepligtige indkomst og regulering af tidligere års beregnet skat samt regulering af udskudt skat vedrørende skatteaktiver og -passiver med den del, der kan henføres til årets resultat. For den del af reguleringerne vedrørende den udskudte skat, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen, indregnes reguleringerne direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske koncernselskaber i Foreningen Nykredit og afregner den opgjorte betalbare skat til Foreningen Nykredit. Foreningen Nykredit afregner den samlede betalbare skat for koncernen af den for året opgjorte skattepligtige indkomst. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Grunde og bygninger

Ejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til omvurderet værdi svarende til dagsværdien på omvurderingsdagen med fradrag af efterfølgende akkumulerede af- og nedskrivninger. Der foretages årligt omvurdering således, at den regnskabsmæssige værdi ikke afviger væsentligt fra den værdi, der ville være blevet fastsat ved anvendelse af dagsværdien på balancedagen.

Efterfølgende omkostninger indregnes i den regnskabsmæssige værdi af det pågældende aktiv eller indregnes eventuelt som et særskilt aktiv, når det er sandsynligt, at afholdte omkostninger vil medføre fremtidige økonomiske fordele for selskabet, og omkostningerne kan måles pålideligt. Omkostninger til almindelig reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening, herunder til den aktuelle markedsleje. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejde, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Der foretages løbende analyser af markedsudviklingen og afkastkravene i markedet. Hver enkelt ejendom vurderes årligt af koncernens egne vurderingsmænd.

Positive værdireguleringer med fradrag af udskudt skat tillægges opskrivningshenlæggelser under egenkapitalen. Nedskrivninger, som opvejer tidligere opskrivninger af den samme ejendom, fratrækkes opskrivningshenlæggelsen direkte på egenkapitalen, mens øvrige nedskrivninger føres over resultatopgørelsen.

Afskrivninger foretages lineært over den forventede brugstid på 20–50 år, under hensyntagen til den forventede scrapværdi ved brugstidens udløb. Der afskrives ikke på grunde.

Avance og tab på frasolgte aktiver opgøres ved at sammenholde salgsprovenuet med den regnskabsmæssige værdi. Avancer og tab indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis "Andre driftsindtægter" og "Andre driftsudgifter". Ved afhændelse af opskrevne aktiver overføres opskrivninger, der er indeholdt i opskrivningshenlæggelsen, til overført overskud.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktiverne er klar til at blive taget i brug.

Afskrivninger foretages lineært over følgende forventede brugstider:

Edb-udstyr og maskiner op til 4 år.  
Inventar og biler op til 5 år.

Aktivernes restværdi og brugstid vurderes og reguleres om nødvendigt ved hver balancedag. Et aktivs regnskabsmæssige værdi nedskrives straks til genindvindingsværdien, hvis aktivets regnskabsmæssige værdi overstiger den anslåede genindvindingsværdi.

Avance og tab ved løbende udskiftning af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis "Andre driftsindtægter" og "Andre driftsudgifter".

### Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse indregnes til kostpris. Omkostninger til materielle anlægsaktiver omfatter omkostninger, som direkte kan henføres til opførelsen.

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og i så fald nedskrives der til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter en indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis, med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssigt negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtigelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtigelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for selskabet, bindes ikke på opskrivningsreserven.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab på baggrund af en individuel vurdering.

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gæld til realkreditinstitutter

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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 som en rentekomkostning over låneperioden.

### Gæld til tilknyttede virksomheder

Gæld til tilknyttede virksomheder indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter forudbetalt leje og deposita fra lejere.

### Anden gæld

Anden gæld indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Forklaring af nøgletal

Bruttomargin	=	$\frac{\text{Bruttoresultat}}{\text{Lejeindtægter}} \times 100$
Overskudsgrad	=	$\frac{\text{Driftsresultat}}{\text{Lejeindtægter}} \times 100$
Afkastningsgrad	=	$\frac{\text{Driftsresultat}}{\text{Samlede aktiver}} \times 100$
Soliditetsgrad	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo}}{\text{Samlede aktiver}} \times 100$
Egenkapitalens forrentning	=	$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}} \times 100$



## Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2015

Beløb i 1.000 kr.

	Note	Nykredit Ejendomme A/S 2015	2014
Nettoomsætning	1	121.569	121.739
Andre driftsindtægter		3.071	742
Andre eksterne omkostninger	2	24.418	32.821
<b>BRUTTORESULTAT</b>		<b>100.222</b>	<b>89.660</b>
Personaleomkostninger	3	2.027	1.842
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	4	18.769	43.667
Andre driftsomkostninger		467	1.321
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>78.960</b>	<b>42.830</b>
Andre finansielle indtægter	5	2.478	4.851
Andre finansielle omkostninger	6	19.086	14.416
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>		<b>62.351</b>	<b>33.264</b>
Skat af årets resultat	7	15.807	5.960
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>46.544</b>	<b>27.304</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat		46.544	27.304
<b>I ALT</b>		<b>46.544</b>	<b>27.304</b>

Balance pr. 31. december

Beløb i 1.000 kr.

	Note	Nykredit Ejendomme A/S 2015	2014
<b>AKTIVER</b>			
Grunde og bygninger	8	1.438.392	1.466.234
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	17.293	17.613
Materielle anlægsaktiver under udførelse	10	-	279
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.455.685</b>	<b>1.484.125</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	11	4.276	-
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.276</b>	<b>-</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.459.961</b>	<b>1.484.125</b>
Andre tilgodehavender		3.370	3.326
Periodeafgrænsningsposter		148	1.147
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>3.518</b>	<b>4.473</b>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	12	<b>11.255</b>	<b>8.626</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>14.774</b>	<b>13.099</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>1.474.735</b>	<b>1.497.225</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital		352.808	352.808
Reserve for opskrivninger		130.241	115.097
Overført overskud		27.344	-19.200
<b>Egenkapital i alt</b>	14	<b>510.393</b>	<b>448.705</b>
Hensættelser til udskudt skat	13	21.161	12.527
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>21.161</b>	<b>12.527</b>
Gæld til realkreditinstitutter		750.351	759.662
Gæld til tilknyttede virksomheder		124.094	217.142
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	15	<b>874.445</b>	<b>976.804</b>
Gæld til realkreditinstitutter		11.708	12.187
Gæld til tilknyttede virksomheder		53.000	40.000
Selskabsskat		1.268	1.490
Modtagne forudbetalinger fra kunder		743	999
Anden gæld		2.016	4.513
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>68.736</b>	<b>59.188</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>1.474.735</b>	<b>1.497.225</b>
Eventualforpligtelser	16		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	17		
Ejerforhold	18		
Koncernforhold	19		

Noter

Beløb i 1.000 kr.

Nykredit Ejendomme A/S  
2015 2014

	2015	2014
<b>1. NETTOOMSÆTNING</b>		
Nettoomsætning	121.569	121.739
Heraf vedrører tilknyttede virksomheder	115.659	115.470
Nettoomsætning består af lejeindtægter fra egne ejendomme og driftsmidler		
Årets lejeindtægter hidrører fra Danmark.		
<b>2. ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER</b>		
IT omkostninger	5	7
Markedsføringsomkostninger	13	56
Lokaleomkostninger	20.132	26.614
Personalerelaterede omkostninger	220	192
Øvrige driftsomkostninger	4.048	5.953
<b>I alt</b>	<b>24.418</b>	<b>32.821</b>
Revisionshonorar		
Samlet honorar til den generalforsamlingsvalgte revisionsvirksomhed, der udfører den lovpligtige revision	50	50
Heraf vedrørende andre ydelser end revision	6	19
<b>3. PERSONALEOMKOSTNINGER</b>		
Lønninger	1.801	1.626
Pensionsomkostninger	213	205
Andre sociale omkostninger	12	11
<b>I alt</b>	<b>2.027</b>	<b>1.842</b>
Det gennemsnitlige antal beskæftigede	2	2
I henhold til årsregnskabslovens § 98b stk. 3 pkt. 2 har selskabet valgt at undlade at oplyse om løn, pension mv. til direktionen. Bestyrelsen modtager ikke vederlag.		
<b>4. AF- OG NEDSKRIVNINGER AF MATERIELLE AKTIVER</b>		
Afskrivninger	18.769	18.863
Nedskrivninger	-	24.804
<b>I alt</b>	<b>18.769</b>	<b>43.667</b>
<b>5. ANDRE FINANSIELLE INDTÆGTER</b>		
Andre finansielle indtægter	105	4.851
Kursregulering af prioritetsgæld	2.373	-
<b>I alt</b>	<b>2.478</b>	<b>4.851</b>

Noter

Beløb i 1.000 kr.

Nykredit Ejendomme A/S  
2015 2014

	2015	2014
<b>6. ANDRE FINANSIELLE OMKOSTNINGER</b>		
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	23	-
Finansielle omkostninger til realkreditinstitutter, tilknyttede virksomheder	18.892	14.172
Andre finansielle omkostninger	172	85
Kursregulering af prioritetsgæld	-	159
<b>I alt</b>	<b>19.086</b>	<b>14.416</b>
<b>7. SKAT</b>		
Aktuel skat	12.958	14.839
Ændring af udskudt skat	1.164	-8.979
Regulering af skat vedrørende tidligere år	1.686	101
<b>I alt</b>	<b>15.807</b>	<b>5.960</b>
Effektiv skatteprocent	25,4%	17,9%
<b>8. GRUNDE OG BYGNINGER</b>		
Regnskabsmæssig værdi primo	1.466.234	1.606.092
Tilgang	3.001	-
Afgang	-25.510	-29.393
Reklassifikation	-4.276	-
Årets regnskabsmæssige værdireguleringer, netto	-1.056	-110.466
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.438.392</b>	<b>1.466.234</b>
Ejendomsporteføljen er sammensat således:		
Erhverv	1.438.392	1.466.234
Ejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.		
Gennemsnitlig afkastkrav for selskabets ejendomme	5,42%	5,49%
En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 122 mio. kr.		
Kostpris primo	2.237.983	2.274.220
Tilgang	3.001	-
Afgang	-52.930	-36.237
Reklassifikation	-6.850	-
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.181.203</b>	<b>2.237.983</b>
Opskrivninger primo	149.617	216.829
Årets opskrivninger	17.359	6.498
Årets tilbageførte opskrivninger	-	-73.710
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>166.976</b>	<b>149.617</b>
Af- og nedskrivninger primo	-921.367	-884.956
Årets nedskrivninger	-	-35.146
Årets afskrivninger	-18.415	-18.451
Tilbageførte af- og nedskrivninger	27.420	17.186
Reklassifikation	2.574	-
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-909.787</b>	<b>-921.367</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.438.392</b>	<b>1.466.234</b>
<b>9. ANDRE ANLÆG, DRIFSMATERIEL OG INVENTAR</b>		
Kostpris primo	38.956	38.956
Tilgang	34	-
Afgang	-6.770	-
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>32.220</b>	<b>38.956</b>
Af- og nedskrivninger primo	-21.343	-20.931
Årets afskrivninger	-354	-413
Tilbageførte af- og nedskrivninger	6.770	-
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-14.927</b>	<b>-21.343</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>17.293</b>	<b>17.613</b>

## Noter

Beløb i 1.000 kr.

Nykredit Ejendomme A/S  
2015 2014

### 10. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER UNDER UDFØRELSE

Kostpris primo	279	-
Tilgang	-	279
Afgang	-279	-
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>-</b>	<b>279</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>-</b>	<b>279</b>

### 11. KAPITALANDELE I TILKNYTTET VIRKSOMHEDER

Kostpris primo	-	-
Reklassifikation	6.850	-
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.850</b>	<b>-</b>
Værdiregulering primo	-	-
Reklassifikation	-2.574	-
<b>Værdiregulering ultimo</b>	<b>-2.574</b>	<b>-</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.276</b>	<b>-</b>

Tilknyttede virksomheder:	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
Propiedad en Belvederes AT 1183 SL, Marbella, Spanien	100%	-109	5.876

Ejendom i datterselskabet er nedskrevet til dagsværdi ved indregning i Nykredit Ejendomme A/S.

### 12. LIKVIDE BEHOLDNINGER

En del af selskabets likvide beholdninger 10,2 mio. kr. er deponeret til sikkerhed for ejendomssalg.

### 13. UDSKUDT SKAT

Udskudt skat primo	12.527	35.226
Regulering af udskudt skat indregnet i årets resultat	1.126	-8.803
Regulering af udskudt skat vedr. tidligere år	5.293	-559
Udskudt skat indregnet i egenkapitalen	2.215	-13.337
<b>Udskudt skat ultimo</b>	<b>21.161</b>	<b>12.527</b>
Materielle anlægsaktiver, herunder bygninger	21.161	12.527
<b>i alt</b>	<b>21.161</b>	<b>12.527</b>

### 14. EGENKAPITAL

Aktiekapital		
Saldo primo	352.808	352.808
<b>Saldo ultimo</b>	<b>352.808</b>	<b>352.808</b>
Reserve for opskrivninger		
Saldo primo	115.097	168.972
Årets opskrivningshenlæggelser, netto	17.359	-67.212
Skat af årets opskrivningshenlæggelser	-2.215	13.337
<b>Saldo ultimo</b>	<b>130.241</b>	<b>115.097</b>
Overført overskud		
Overført overskud fra tidligere år	-19.200	-47.049
Overført fra reserve for opskrivninger	-	544
Årets resultat	46.544	27.304
<b>Overført overskud i alt</b>	<b>27.344</b>	<b>-19.200</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>510.393</b>	<b>448.705</b>

Aktiekapitalen er fordelt i aktier á 1.000 kr. og multipla heraf.  
Aktiekapitalen er ikke opdelt i klasser.

## Noter

Beløb i 1.000 kr.

Nykredit Ejendomme A/S

### 14. EGENKAPITAL, FORTSAT

Der har ikke været ændring i aktiekapitalen de seneste 5 år.

### 15. LANGFRISTET GÆLD

Prioritetsgælden, der er optaget via moderselskabet Nykredit Realkredit A/S, vil blive nedbragt med ca. 74 mio. kr. i perioden 1-5 år. Til sikkerhed for prioritetsgælden, der pr. 31. december 2015 har en bogført værdi på 762 mio. kr., er der stillet sikkerhed i en gruppe af ejendomme, hvis samlede regnskabsmæssige værdi udgør 1.278 mio. kr.

Det er direktionens overbevisning, at gæld til tilknyttede selskaber vil blive nedbragt med ca. 173 mio. kr. i perioden 1-5 år.

### 16. EVENTUALFORPLIGTELSE

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Foreningen Nykredit som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af regnskabet for Foreningen Nykredit.

Selskabet har indgået driftsaftale med Apcoa Parking Danmark vedrørende parkeringsanlæg med en årlig udgift på 300 t.kr. Driftsaftalen kan opsiges i 2018.

### 17. NÆRTSTÅENDE PARTER MED BESTEMMENDE INDFLYDELSE

Som nærtstående parter anses Foreningen Nykredit, Nykredit Holding, moderselskabet Nykredit Realkredit og dette selskabs associerede og tilknyttede virksomheder, Nyredit Ejendommens datterselskaber samt medlemmer og bestyrelse i Nykredit Ejendomme. Alle transaktioner med nærtstående parter er indgået på markedsmæssige vilkår.

### 18. EJERFORHOLD

Følgende ejere er noteret i selskabets ejerbog:

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

### 19. KONCERNFORHOLD

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Nykredit Realkredit A/S, CVR-nr. 12 71 92 80

Det øverste koncernregnskab udarbejdes af Foreningen Nykredit, København, CVR-nr. 74 25 20 28