

## NYKREDIT EJENDOMME A/S

CVR nr. 11 15 64 95

## ÅRSRAPPORT 2016

29. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets generalforsamling den 14. marts 2017

Lisa Bach  
Dirigent



# INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>SELSKABSOPLYSNINGER</b>	<b>3</b>
<b>PÅTEGNINGER</b>	<b>4</b>
Ledelsespåtegning	4
Intern revisions påtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
<b>LEDELSESBERETNING</b>	<b>8</b>
Hoved- og nøgletal	8
Beretning	9
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapital	12
Noter	13

## 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:	David Hellemann, formand Kenneth Hedegaard Palle Nordahl
Direktion:	Thomas Boisen Schmidt
Revision:	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S CVR-nr.: 33 96 35 56
Generalforsamling:	Ordinær generalforsamling afholdes den 14. marts 2017 på selskabets adresse.

# PÅTEGNINGER

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Nykredit Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

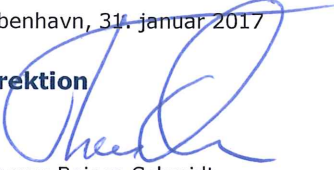
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 31. januar 2017

**Direktion**

  
Thomas Boisen Schmidt

**Bestyrelse**

  
David Hellemann  
Koncerndirektør

  
Kenneth Hedegaard

  
Palle Nordahl

# INTERN REVISIONS PÅTEGNING

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for Nykredit Ejendomme A/S giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 samt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er endvidere vores opfattelse, at virksomhedens risikostyring, compliancefunktion, forretningsgange og interne kontroller på alle væsentlige og risikofyldte områder er tilrettelagt og fungerer på betryggende vis.

## Den udførte revision

Vi har revideret årsregnskabet for Nykredit Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Revisionen er udført på grundlag af Finanstilsynets bekendtgørelse om revisionens gennemførelse i finansielle virksomheder mv. samt finansielle koncerner og efter internationale standarder om revision vedrørende planlægning og udførelse af revisionsarbejdet.

Vi har foretaget en gennemgang af virksomhedens risikostyring, compliancefunktion, forretningsgange og interne kontroller på alle væsentlige og risikofyldte områder.

Vi har planlagt og udført revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Vi har deltaget i revisionen af alle væsentlige og risikofyldte områder.

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

## 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 31. januar 2017

  
Claus Okholm  
revisionschef

  
Kim Stormly Hansen  
vicerevisionschef

# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

## Til kapitalejeren i Nykredit Ejendomme A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nykredit Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne 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.
- 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 selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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.

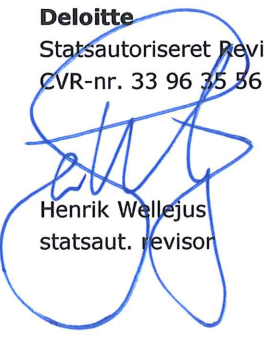
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 31. januar 2017

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



Henrik Wellejus  
statsaut. revisor



Thomas Hjortkjær Petersen  
statsaut. revisor

# LEDELSESBERETNING

## HØVED- OG NØGLETAL

T. kr.

	2016	2015	2014	2013	2012
<b>HØVED- OG NØGLETALSOVERSIGT</b>					
Nettoomsætning	85.982	121.569	121.739	120.510	117.700
Bruttoresultat	603.893	100.222	89.660	77.984	81.344
Driftsresultat	598.689	78.960	42.830	29.835	60.253
Resultat af finansielle poster	-36.510	-16.608	-9.566	-15.166	-14.002
<b>Årets resultat</b>	<b>542.939</b>	<b>46.544</b>	<b>27.304</b>	<b>3.492</b>	<b>48.959</b>
<b>BALANCE</b>					
Aktiver	1.064.896	1.474.735	1.497.225	1.632.694	1.677.318
Årets investering i materielle anlægsaktiver	899	3.035	279	12.801	21.785
Egenkapital	1.055.416	510.393	448.705	474.730	468.802
<b>ANTAL MEDARBEJDERE</b>					
Det gennemsnitlige antal medarbejdere	2	2	2	2	2
<b>NØGLETAL I %</b>					
Bruttomargin	702%	82%	74%	65%	69%
Forrentning af egenkapital	69%	10%	6%	1%	12%
Soliditetsgrad	99%	35%	30%	29%	28%
Afkastningsgrad	56%	5%	3%	2%	4%
Overskudsgrad	696%	65%	35%	25%	51%

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger og Nøgletal 2015".

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

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



## BERETNING

### 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 markedsværdierudvurderinger har medført samlede værdireguleringer i forhold til sidste år med 20 mio. kr., heraf er 2,7 mio.kr. opskrevet direkte over egenkapitalen.

Selskabet har i året solgt 3 ejendomme med tilhørende parkeringsfaciliteter, hvilket har givet et samlede provenu på 526 mio.kr. før skat.

Årets resultat blev 542.939 t.kr. mod 46.544 t.kr. i 2015. Ved offentliggørelsen af årsrapporten for 2015 var forventningen et positivt resultat. Årets resultat er i overensstemmelse med forventningen.

Egenkapitalen er steget med 545 mio. kr. i forhold til sidste år. Egenkapitalen er påvirket af årets resultat med 543 mio. kr. samt regulering af værdien af ejendomme direkte over egenkapitalen med 2 mio. kr. efter reduktion af udskudt skat. Selskabets egenkapital udgør herefter 1.055 mio. kr. ultimo 2016.

Bestyrelsen foreslår, at der udbetales et udbytte på 600 mio.kr.

### Forventet udvikling

Selskabet forventer i 2017 et lavere, men 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.

# Resultatopgørelse

T. kr.

	Note	2016	2015
<b>RESULTATOPGØRELSE</b>			
Nettoomsætning	3	85.982	121.569
Andre driftsindtægter		531.671	3.071
Andre eksterne omkostninger	4	13.760	24.418
<b>Bruttoresultat</b>		<b>603.893</b>	<b>100.222</b>
Personaleomkostninger	5	2.096	2.027
Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver	6	-2.561	18.769
Andre driftsomkostninger		5.669	467
<b>Driftsresultat</b>		<b>598.689</b>	<b>78.960</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	75	-
Finansielle indtægter	8	1.103	2.478
Finansielle omkostninger	9	37.613	19.086
<b>Resultat før skat</b>		<b>562.254</b>	<b>62.351</b>
Skat	10	19.315	15.807
<b>Årets resultat</b>		<b>542.939</b>	<b>46.544</b>
Forslag til resultatdisponering	11		

# Balance

T. kr.

	Note	2016	2015
<b>AKTIVER</b>			
Grunde og bygninger	12	412.700	1.438.392
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	13	9.584	17.293
Materielle anlægsaktiver under opførelse	14	-	-
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>422.284</b>	<b>1.455.685</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	15	4.350	4.276
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.350</b>	<b>4.276</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>426.635</b>	<b>1.459.961</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		395	-
Aktuelle skatteaktiver		1.426	-
Andre tilgodehavender		44	3.370
Periodeafgrænsningsposter		153	148
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>2.017</b>	<b>3.518</b>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	16	<b>636.244</b>	<b>11.255</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>638.261</b>	<b>14.774</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.064.896</b>	<b>1.474.735</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital		352.808	352.808
Reserve for opskrivninger		12.581	130.241
Overført overskud		90.028	27.344
Foreslået udbytte		600.000	-
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>1.055.416</b>	<b>510.393</b>
Hensættelser til udskudt skat	17	7.100	21.161
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>7.100</b>	<b>21.161</b>
Gæld til realkreditinstitutter		-	750.351
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>-</b>	<b>750.351</b>
Gæld til realkreditinstitutter		-	11.708
Gæld til tilknyttede virksomheder		-	177.094
Aktuelle skatteforpligtelser		-	1.268
Modtagne forudbetalinger fra kunder		129	743
Anden gæld		2.251	2.016
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.380</b>	<b>192.829</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.064.896</b>	<b>1.474.735</b>

# EGENKAPITAL

T. kr.

	Aktiekapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Forslået udbytte	I alt
<b>2016</b>					
<b>Egenkapital 1. Januar</b>	<b>352.808</b>	<b>130.241</b>	<b>27.344</b>	<b>-</b>	<b>510.393</b>
Årets resultat	-	-	-57.061	600.000	542.939
Overført fra reserve for opskrivninger	-	-119.745	119.745	-	-
Årets opskrivningshenlæggelser, netto	-	2.673	-	-	2.673
Skat af årets opskrivningshenlæggelser	-	-588	-	-	-588
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>352.808</b>	<b>12.581</b>	<b>90.028</b>	<b>600.000</b>	<b>1.055.416</b>
<b>2015</b>					
<b>Egenkapital 1. Januar</b>	<b>352.808</b>	<b>115.097</b>	<b>-19.200</b>	<b>-</b>	<b>448.705</b>
Årets resultat	-	-	46.544	-	46.544
Overført fra reserve for opskrivninger	-	-	-	-	-
Årets opskrivningshenlæggelser, netto	-	17.359	-	-	17.359
Skat af årets opskrivningshenlæggelser	-	-2.215	-	-	-2.215
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>352.808</b>	<b>130.241</b>	<b>27.344</b>	<b>-</b>	<b>510.393</b>

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

## Noter

1. Anvendt regnskabspraksis	14
2. Begivenheder efter balance dagen	16
3. Nettoomsætning	17
4. Andre eksterne omkostninger	17
5. Personaleomkostninger	17
6. Af- og nedskrivninger af materielle aktiver	17
7. Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	17
8. Finansielle indtægter	17
9. Finansielle omkostninger	18
10. Skat	18
11. Forslag til resultatdisponering	18
12. Grunde og bygninger	18
13. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	19
14. Materielle anlægsaktiver under opførelse	19
15. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	19
17. Udskudt skat	20
18. Eventualforpligtelser	20
19. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	20
20. Ejerforhold	20
21. Koncernforhold	20

# Noter

## 1. ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten 2015.

I henhold til årsregnskabslovens § 112, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab. Årsregnskabet for Nykredit Ejendomme A/S og datter-virksomheder indgår i koncernregnskabet for Nykredit Realkredit A/S.

Selskabet har med henvisning til årsregnskabslovens § 86 undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse.

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.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Selskabets nettoomsætning genereres primært af udlejning af fastejendom. Nettoomsætningen måles til dagsværdi af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved afhændelse 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 materielle anlægsaktiver

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

#### Andre driftsomkostninger

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

#### Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den enkelte dattervirksomheds resultat efter skat.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursreguleringer af prioritetsgæld, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### Skat

Årets skat, der består af årets selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat – herunder som følge af ændring i skattesats – 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 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).

### 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 den forventet normalindtjening, herunder til den aktuelle markedsleje. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejde, forventet tomgang etc.

## 1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

### Grunde og bygninger (fortsat)

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens 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 opskrivningsshenlæggelser under egenkapitalen. Nedskrivninger, som opvejer tidligere opskrivninger af den samme ejendom, fratrækkes opskrivningsshenlæggelsen 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 salgsprøvenuet med den regnskabsmæssige værdi. Avancer og tab indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis "Andre driftsindtægter" og "Andre driftsudgifter". Ved afhændelse af opskrevne aktiver overføres opskrivningen, der er indeholdt i opskrivningsshenlæggelsen, til overført overskud.

### 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.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis "Andre driftsindtægter" og "Andre driftsomkostninger".

### Materielle anlægsaktiver under opførelse

Materielle anlægsaktiver under opførelse 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 forholdslemæssige 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. Udbyttet fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for selskabet, bindes ikke på opskrivningsreserven.

### Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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 acontoskat-ter.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalt 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.

# Noter

---

---

## 1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

### Udskudt skat (fortsat)

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 renteomkostning over låneperioden.

### Gæld til tilknyttede virksomheder

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

## 2. BEGIVENHEDER EFTER BALANCE DAGEN

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



# Noter

T. kr.

	2016	2015
<b>3. NETTOOMSÆTNING</b>		
Nettoomsætning	85.982	121.569
Heraf vedrører tilknyttede virksomheder	79.561	115.659
Nettoomsætning består af lejeindtægter fra egne ejendomme og driftsmidler Årets lejeindtægter hidrører fra Danmark.		
<b>4. ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER</b>		
It omkostninger	0	5
Markedsføringsomkostninger	1	13
Lokale omkostninger	8.492	20.132
Personalerelaterede omkostninger	227	220
Øvrige driftsomkostninger	5.039	4.048
<b>I alt</b>	<b>13.760</b>	<b>24.418</b>
<b>Revisionshonorar</b>		
Honorar for lovpligtig revision af årsregnskabet	50	50
Honorar for andre ydelser	25	6
Honorar for andre sikkerhedsopgaver med sikkerhed	125	-
<b>I alt</b>	<b>200</b>	<b>56</b>
<b>5. PERSONALEOMKOSTNINGER</b>		
Lønninger	1.865	1.801
Pensioner	220	213
Udgifter til social sikring	11	12
<b>I alt</b>	<b>2.096</b>	<b>2.027</b>
Gns. antal heltidsansatte medarbejdere	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>6. AF- OG NEDSKRIVNINGER AF MATERIELLE AKTIVER</b>		
Afskrivninger	14.982	18.769
Nedskrivninger	1.068	-
Tilbageførte nedskrivninger	-18.611	-
<b>I alt</b>	<b>-2.561</b>	<b>18.769</b>
<b>7. RESULTAT AF KAPITALANDELE I TILKNYTTETE VIRKSOMHEDER</b>		
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	75	-
<b>I alt</b>	<b>75</b>	<b>-</b>
<b>8. FINANSIELLE INDTÆGTER</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.032	-
Andre finansielle indtægter	71	105
Kursregulering af prioritetsgæld	-	2.373
<b>I alt</b>	<b>1.103</b>	<b>2.478</b>

# NOTER

T. kr.

	2016	2015
<b>9. FINANSIELLE OMKOSTNINGER</b>		
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	870	23
Finansielle omkostninger til realkreditinstitutter, tilknyttede virksomheder	13.991	18.892
Andre finansielle omkostninger	-	172
Kursregulering af prioritetsgæld	22.752	-
<b>I alt</b>	<b>37.613</b>	<b>19.086</b>
<b>10. SKAT</b>		
Aktuel skat	36.014	12.958
Udskudt skat	-16.605	1.164
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-94	1.686
<b>I alt</b>	<b>19.315</b>	<b>15.807</b>
Effektiv skatteprocent	3,44%	25,35%
<b>11. FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Foreslået udbytte	600.000	-
Overført resultat	-57.061	46.544
<b>I alt</b>	<b>-57.061</b>	<b>46.544</b>
<b>12. GRUNDE OG BYGNINGER</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi primo</b>	1.438.392	1.466.234
Tilgang	832	3.001
Afgang	-1.031.897	-25.510
Reklassifikation	-	-4.276
Årets regnskabsmæssige værdireguleringer, netto	5.372	-1.056
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>412.700</b>	<b>1.438.392</b>
<b>Ejendomsporteføljen er sammensat således:</b>		
Erhverv	412.700	1.438.392
Ejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.		
Gennemsnitlig afkastkrav for selskabets ejendomme	6,18%	5,42%
En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 31 mio. kr.		
<b>Kostpris primo</b>	2.181.203	2.237.983
Tilgang	832	3.001
Afgang	-1.620.503	-52.930
Reklassifikation	-	-6.850
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>561.533</b>	<b>2.181.203</b>
<b>Opskrivninger primo</b>	166.976	149.617
Årets opskrivninger	2.673	17.359
Årets tilbageførte opskrivninger	-153.520	-
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>16.129</b>	<b>166.976</b>
<b>Af- og nedskrivninger primo</b>	-909.787	-921.367
Årets nedskrivninger	17.543	-
Årets afskrivninger	-14.844	-18.415
Tilbageførte af- og nedskrivninger	742.126	27.420
Reklassifikation	-	2.574
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-164.962</b>	<b>-909.787</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>412.700</b>	<b>1.438.392</b>

# NOTER

	T. kr.		
	2016	2015	
<b>13. ANDRE ANLÆG, DRIFTSMATERIEL OG INVENTAR</b>			
<b>Kostpris primo</b>	32.220	38.956	
Tilgang	67	34	
Afgang	-8.519	-6.770	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>23.767</b>	<b>32.220</b>	
<b>Af- og nedskrivninger primo</b>	-14.927	-21.343	
Årets af- og nedskrivninger	-139	-354	
Tilbageførte af- og nedskrivninger	882	6.770	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-14.183</b>	<b>-14.927</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>9.584</b>	<b>17.293</b>	
<b>14. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER UNDER OPFØRELSE</b>			
<b>Kostpris primo</b>	-	279	
Tilgang	-	-	
Afgang	-	-279	
<b>Kostpris ultimo</b>	-	-	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	-	-	
<b>15. KAPITALANDELE I TILKNYTTEDE VIRKSOMHEDER</b>			
<b>Kostpris primo</b>	6.850	-	
Tilgang	860.072	-	
Afgang	-860.072	-	
Reklassifikation	-	6.850	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.850</b>	<b>6.850</b>	
<b>Værdiregulering primo</b>	-2.574	-	
Andel af årets resultat	75	-	
Reklassifikation	-	-2.574	
<b>Værdiregulering ultimo</b>	<b>-2.499</b>	<b>-2.574</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.350</b>	<b>4.276</b>	
Tilknyttede virksomheder:	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
Propiedad en Belvederes A1 1183 SL, Marbella, Spanien	100%	-112	5.761
Ejendom i datterselskabet er optaget til dagsværdi ved indregning i Nykredit Ejendomme A/S.			
<b>16. LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>			
En del af selskabets likvide beholdninger 500 t.kr. er deponeret til sikkerhed for ejendomssalg.			

# NOTER

T. kr.

	2016	2015
<b>17. UDSKUDT SKAT</b>		
<b>Udskudt skat primo</b>	21.161	12.527
Regulering af udskudt skat indregnet i årets resultat	-16.605	1.126
Regulering af udskudt skat vedr. tidligere år	1.956	5.293
Effekt af ændret skattesats	-	-
Udskudt skat indregnet i egenkapitalen	588	2.215
<b>Udskudt skat ultimo</b>	<b>7.100</b>	<b>21.161</b>
<b>Udskudt skat indregnes således i balancen</b>		
Udskudt skat (aktiv)	-	-
Udskudt skat (passiv)	7.100	21.161
<b>Udskudt skat ultimo, netto</b>	<b>7.100</b>	<b>21.161</b>
Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver, herunder bygninger	7.100	21.161
<b>I alt</b>	<b>7.100</b>	<b>21.161</b>

## 18. EVENTUALFORPLIGTELSE

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Foreningen Nykredit som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskatte selskabers samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af regnskabet for Foreningen Nykredit.

Driftsaftalen med Apcoa Parking Danmark vedrørende parkeringsanlæg, er i forbindelse med salget af ejendomme overgået til Nykredit Realkredit A/S.

## 19. NÆRTSTÅENDE PARTER MED BESTEMMENDE INDFLYDELSE

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

## 20. EJERFORHOLD

Følgende ejere er noteret i selskabets ejerbog:  
Nykredit Realkredit A/S, Kalvebod Brygge 1-3, 1780 København V ejer 100% af aktiekapitalen.

## 21. 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