

## NYKREDIT EJENDOMME A/S

CVR nr. 11 15 64 95

## ÅRSRAPPORT 2017

30. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets generalforsamling den 20. marts 2018

Kristian Kaltoft Nielsen  
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         |
| <b>REGNSKAB</b>                            | <b>10</b> |
| Resultatopgørelse                          | 10        |
| Balance                                    | 11        |
| Egenkapital                                | 12        |
| Noter                                      | 13        |

## SELSKABSOPLYSNINGER

|                    |  |
|--------------------|--|
| Selskabet:         | Nykredit Ejendomme A/S<br>Kalvebod Brygge 1-3<br>1780 København V<br><br>CVR-nr. 11 15 64 95<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december<br>Hjemsted: København |
| Bestyrelse:        | David Hellemann, formand<br>Kenneth Hedegaard<br>Palle Nordahl   |
| Direktion:         | Martin Von Horsten   |
| Revision:          | Deloitte<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Weidekampsgade 6<br>2300 København S<br>CVR-nr.: 33 96 35 56   |
| Generalforsamling: | Ordinær generalforsamling afholdes den 20. marts 2018<br>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 2017.

Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

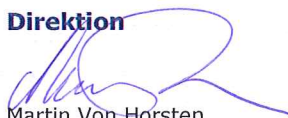
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

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, 29. januar 2018

### Direktion



Martin Von Horsten

### 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 samt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den udførte revision

Vi har revideret årsregnskabet for Nykredit Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017. 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 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.

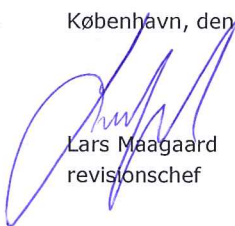
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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 29. januar 2018



Lars Maagaard  
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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 øvrige 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- 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 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 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 29. januar 2018

#### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56



Henrik Wellejus  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 24807



Bjørn Philip Rosendal  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 40039

# LEDELSESBERETNING

## HOVED- OG NØGLETAL

|  | T. kr.  |           |           |           |           |
|--|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|  | 2017    | 2016      | 2015      | 2014      | 2013      |
| <b>HOVED- OG NØGLETALSOVERSIGT</b>           |         |           |           |           |           |
| Nettoomsætning                               | 27.697  | 85.982    | 121.569   | 121.739   | 120.510   |
| Bruttoresultat                               | 76.038  | 603.893   | 100.222   | 89.660    | 77.984    |
| Driftsresultat                               | 72.214  | 598.689   | 78.960    | 42.830    | 29.835    |
| Resultat af finansielle poster               | -1.549  | -36.510   | -16.608   | -9.566    | -15.166   |
| Årets resultat                               | 64.537  | 542.939   | 46.544    | 27.304    | 3.492     |
| <b>BALANCE</b>                               |         |           |           |           |           |
| Aktiver                                      | 520.928 | 1.064.896 | 1.474.735 | 1.497.225 | 1.632.694 |
| Årets investering i materielle anlægsaktiver | 2.287   | 899       | 3.035     | 279       | 12.801    |
| Egenkapital                                  | 512.283 | 1.055.416 | 510.393   | 448.705   | 474.730   |
| <b>ANTAL MEDARBEJDERE</b>                    |         |           |           |           |           |
| Det gennemsnitlige antal medarbejdere        | 2       | 2         | 2         | 2         | 2         |
| <b>NØGLETAL I %</b>                          |         |           |           |           |           |
| Bruttomargin                                 | 275%    | 702%      | 82%       | 74%       | 65%       |
| Forrentning af egenkapital                   | 8%      | 69%       | 10%       | 6%        | 1%        |
| Soliditetsgrad                               | 98%     | 99%       | 35%       | 30%       | 29%       |
| Afkastningsgrad                              | 14%     | 56%       | 5%        | 3%        | 2%        |
| Overskudsgrad                                | 261%    | 696%      | 65%       | 35%       | 25%       |

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.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets markedsværdivurderinger har medført samlede værdireguleringer i forhold til sidste år med 15,2 mio. kr., heraf er - 9,8 mio.kr. opskrevet direkte over egenkapitalen.

Selskabet har i året solgt 3 ejendomme, hvilket har givet et samlede provenu på 52 mio.kr. før skat.

Årets resultat blev 64.537 t.kr. mod 542.939 t.kr. i 2016. Ved offentliggørelsen af årsrapporten for 2016 var forventningen et positivt resultat. Årets resultat er i overensstemmelse med forventningen.

Egenkapitalen er 543 mio. kr.mindre i forhold til sidste år. Egenkapitalen er påvirket af årets resultat med 65 mio. kr., udloddet udbytte med 600 mio.kr. samt regulering af værdien af ejendomme direkte over egenkapitalen med - 8 mio. kr. efter reduktion af udskudt skat. Selskabets egenkapital udgør herefter 512 mio. kr. ultimo 2017.

Bestyrelsen foreslår, at der udbetales et udbytte på 154 mio.kr.

### **Forventet udvikling**

Selskabet forventer i 2018 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 | 2017          | 2016           |
|--|------|---------------|----------------|
| <b>RESULTATOPGØRELSE</b>                             |      |               |                |
| Nettoomsætning                                       | 3    | 27.697        | 85.982         |
| Andre driftsindtægter                                |      | 51.759        | 531.671        |
| Andre eksterne omkostninger                          | 4    | 3.419         | 13.760         |
| <b>Bruttoresultat</b>                                |      | <b>76.038</b> | <b>603.893</b> |
| Personaleomkostninger                                | 5    | 1.733         | 2.096          |
| Af- og nedskrivninger materielle anlægsaktiver       | 6    | 2.091         | -2.561         |
| Andre driftsomkostninger                             |      | -             | 5.669          |
| <b>Driftsresultat</b>                                |      | <b>72.214</b> | <b>598.689</b> |
| Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 7    | 431           | 75             |
| Finansielle indtægter                                | 8    | 1             | 1.103          |
| Finansielle omkostninger                             | 9    | 1.550         | 37.613         |
| <b>Resultat før skat</b>                             |      | <b>71.097</b> | <b>562.254</b> |
| Skat   | 10   | 6.560         | 19.315         |
| <b>Årets resultat</b>                                |      | <b>64.537</b> | <b>542.939</b> |
| Forslag til resultatdisponering                      | 11   |               |                |

# Balance

|  |      | T. kr.         |                  |
|--|------|----------------|------------------|
|  | Note | 2017           | 2016             |
| <b>AKTIVER</b>                               |      |                |                  |
| Grunde og bygninger                          | 12   | 202.600        | 412.700          |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      | 13   | 9.536          | 9.584            |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>        |      | <b>212.136</b> | <b>422.284</b>   |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder     | 14   | 4.782          | 4.350            |
| <b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>       |      | <b>4.782</b>   | <b>4.350</b>     |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   |      | <b>216.918</b> | <b>426.635</b>   |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 26.326         | 395              |
| Aktuelle skatteaktiver                       |      | 1.403          | 1.426            |
| Andre tilgodehavender                        |      | -              | 44               |
| Periodeafgrænsningsposter                    |      | -              | 153              |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>                 |      | <b>27.728</b>  | <b>2.017</b>     |
| <b>Likvide beholdninger i alt</b>            | 15   | <b>276.282</b> | <b>636.244</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |      | <b>304.010</b> | <b>638.261</b>   |
| <b>Aktiver i alt</b>                         |      | <b>520.928</b> | <b>1.064.896</b> |
| <b>PASSIVER</b>                              |      |                |                  |
| Aktiekapital                                 |      | 352.808        | 352.808          |
| Reserve for opskrivninger                    |      | 4.910          | 12.581           |
| Overført overskud                            |      | 565            | 90.028           |
| Foreslået udbytte                            |      | 154.000        | 600.000          |
| <b>Egenkapital i alt</b>                     |      | <b>512.283</b> | <b>1.055.416</b> |
| Hensættelser til udskudt skat                | 16   | 8.006          | 7.100            |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>          |      | <b>8.006</b>   | <b>7.100</b>     |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder          |      | 130            | 129              |
| Anden gæld                                   |      | 509            | 2.251            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> |      | <b>638</b>     | <b>2.380</b>     |
| <b>Passiver i alt</b>                        |      | <b>520.928</b> | <b>1.064.896</b> |

# EGENKAPITAL

T. kr.

|  | Aktiekapital   | Reserve for opskrivninger | Overført resultat | Foreslået udbytte | I alt            |
|--|----------------|---------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| <b>2017</b>                            |                |                           |                   |                   |                  |
| <b>Egenkapital 1. Januar</b>           | <b>352.808</b> | <b>12.581</b>             | <b>90.028</b>     | <b>600.000</b>    | <b>1.055.416</b> |
| Årets resultat                         | -              | -                         | -89.463           | 154.000           | 64.537           |
| Udloddet udbytte i året                | -              | -                         | -                 | -600.000          | -600.000         |
| Overført fra reserve for opskrivninger | -              | -                         | -                 | -                 | -                |
| Årets opskrivningshænlæggelser, netto  | -              | -9.833                    | -                 | -                 | -9.833           |
| Skat af årets opskrivningshænlæggelser | -              | 2.163                     | -                 | -                 | 2.163            |
| <b>Egenkapital ultimo</b>              | <b>352.808</b> | <b>4.910</b>              | <b>565</b>        | <b>154.000</b>    | <b>512.283</b>   |
| <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 opskrivningshænlæggelser, netto  | -              | 2.673                     | -                 | -                 | 2.673            |
| Skat af årets opskrivningshænlæggelser | -              | -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> |

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. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder            | 19 |
| 15. Likvide beholdninger                                | 19 |
| 16. Udskudt skat  | 20 |
| 17. Eventualforpligtelser                               | 21 |
| 18. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse      | 21 |
| 19. Ejerforhold   | 21 |
| 20. Koncernforhold                                      | 21 |



# Noter

## 1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 2016.

I henhold til årsregnskabslovens § 112, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab. Årsregnskabet for Nykredit Ejendomme A/S og dattervirksomheder 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 fast ejendom. 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 sambeskætningsbidrag 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 Forenet Kredit og afregner den opgjorte betalbare skat til Forenet Kredit. Forenet Kredit 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 en forventet normalindtjening, herunder til den aktuelle markedsløje. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoeringsarbejde, forventet tomgang etc.

# Noter

## 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 balancerdagen 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 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 salgspromuet 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.

### 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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis "Andre driftsindtægter" og "Andre driftskostninger".

### 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 netto-salgsprisen 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 forholdsvis 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.

### Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

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

### 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.



# 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.

### 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.

|  | 2017         | 2016          |
|--|--------------|---------------|
| <b>3. NETTOOMSÆTNING</b>   |              |               |
| Nettoomsætning   | 27.697       | 85.982        |
| Heraf vedrører tilknyttede virksomheder  | 27.482       | 79.561        |
| Nettoomsætning består af lejeindtægter fra egne ejendomme og driftsmidler<br>Årets lejeindtægter hidrører fra Danmark.   |              |               |
| <b>4. ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER</b>  |              |               |
| It omkostninger  | -3           | 0             |
| Markedsføringsomkostninger   | -            | 1             |
| Lokale omkostninger  | 1.001        | 8.492         |
| Personalerelaterede omkostninger   | 191          | 227           |
| Øvrige driftsomkostninger  | 2.230        | 5.039         |
| <b>I alt</b>   | <b>3.419</b> | <b>13.760</b> |
| <b>Revisionshonorar</b>  |              |               |
| Honorar for lovpligtig revision af årsregnskabet   | 50           | 50            |
| Honorar for andre ydelser  | 19           | 25            |
| Honorar for andre sikkerhedsopgaver med sikkerhed  | 50           | 125           |
| <b>I alt</b>   | <b>119</b>   | <b>200</b>    |
| <b>5. PERSONALEOMKOSTNINGER</b>  |              |               |
| Lønninger  | 1.516        | 1.865         |
| Pensioner  | 206          | 220           |
| Udgifter til social sikring  | 10           | 11            |
| <b>I alt</b>   | <b>1.733</b> | <b>2.096</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  | 4.322        | 14.982        |
| Nedskrivninger   | 5.380        | 1.068         |
| Tilbageførte nedskrivninger  | -7.611       | -18.611       |
| <b>I alt</b>   | <b>2.091</b> | <b>-2.561</b> |
| <b>7. RESULTAT AF KAPITALANDELE I TILKNYTTETE VIRKSOMHEDER</b>   |              |               |
| Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder   | 431          | 75            |
| <b>I alt</b>   | <b>431</b>   | <b>75</b>     |
| <b>8. FINANSIELLE INDTÆGTER</b>  |              |               |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder   | -            | 1.032         |
| Andre finansielle indtægter  | 1            | 71            |
| Kursregulering af prioritetsgæld   | -            | -             |
| <b>I alt</b>   | <b>1</b>     | <b>1.103</b>  |

# Noter

|   | T. kr.          |                 |
|---|-----------------|-----------------|
|   | 2017            | 2016            |
| <b>9. FINANSIELLE OMKOSTNINGER</b>  |                 |                 |
| Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder   | 1.550           | 870             |
| Finansielle omkostninger til realkreditinstitutter, tilknyttede virksomheder  | -               | 13.991          |
| Kursregulering af prioritetsgæld  | -               | 22.752          |
| <b>I alt</b>  | <b>1.550</b>    | <b>37.613</b>   |
| <b>10. SKAT</b>   |                 |                 |
| Aktuel skat   | 3.497           | 36.014          |
| Udskudt skat  | 3.055           | -16.605         |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år  | 8               | -94             |
| <b>I alt</b>  | <b>6.560</b>    | <b>19.315</b>   |
| Effektiv skatteprocent  | 9,23%           | 3,44%           |
| <b>11. FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>  |                 |                 |
| Foreslået udbytte   | 154.000         | 600.000         |
| Overført resultat   | -89.463         | -57.061         |
| <b>I alt</b>  | <b>64.537</b>   | <b>542.939</b>  |
| <b>12. GRUNDE OG BYGNINGER</b>  |                 |                 |
| <b>Regnskabsmæssig værdi primo</b>  | 412.700         | 1.438.392       |
| Tilgang   | 2.287           | 832             |
| Afgang  | -223.344        | -1.031.897      |
| Årets regnskabsmæssige værdireguleringer, netto   | 10.958          | 5.372           |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>   | <b>202.600</b>  | <b>412.700</b>  |
| <b>Ejendomsporteføljen er sammensat således:</b>  |                 |                 |
| Erhverv   | 202.600         | 412.700         |
| Ejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. |                 |                 |
| Gennemsnitlig afkastkrav for selskabets ejendomme   | 6,60%           | 6,18%           |
| En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 15 mio. kr.              |                 |                 |
| <b>Kostpris primo</b>   | 561.533         | 2.181.203       |
| Tilgang   | 2.287           | 832             |
| Afgang  | -267.285        | -1.620.503      |
| <b>Kostpris ultimo</b>  | <b>296.535</b>  | <b>561.533</b>  |
| <b>Opskrivninger primo</b>  | 16.129          | 166.976         |
| Årets opskrivninger   | 2.018           | 2.673           |
| Årets tilbageførte opskrivninger  | -11.852         | -153.520        |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>   | <b>6.295</b>    | <b>16.129</b>   |
| <b>Af- og nedskrivninger primo</b>  | -164.962        | -909.787        |
| Årets nedskrivninger  | 2.231           | 17.543          |
| Årets afskrivninger   | -4.273          | -14.844         |
| Tilbageførte af- og nedskrivninger  | 66.773          | 742.126         |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>   | <b>-100.231</b> | <b>-164.962</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>   | <b>202.600</b>  | <b>412.700</b>  |



# NOTER

T. kr.

|   | 2017           | 2016           |             |
|---|----------------|----------------|-------------|
| <b>13. ANDRE ANLÆG, DRIFTSMATERIEL OG INVENTAR</b>  |                |                |             |
| <b>Kostpris primo</b>   | 23.767         | 32.220         |             |
| Tilgang   | -              | 67             |             |
| Afgang  | -293           | -8.519         |             |
| <b>Kostpris ultimo</b>  | <b>23.475</b>  | <b>23.767</b>  |             |
| <b>Af- og nedskrivninger primo</b>  | -14.183        | -14.927        |             |
| Årets af- og nedskrivninger   | -48            | -139           |             |
| Tilbageførte af- og nedskrivninger  | 293            | 882            |             |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>   | <b>-13.939</b> | <b>-14.183</b> |             |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>   | <b>9.536</b>   | <b>9.584</b>   |             |
| <b>14. KAPITALANDELE I TILKNYTTED E VIRKSOMHEDER</b>  |                |                |             |
| <b>Kostpris primo</b>   | 6.850          | 6.850          |             |
| <b>Tilgang</b>  | 207.766        | 860.072        |             |
| <b>Afgang</b>   | -207.766       | -860.072       |             |
| <b>Kostpris ultimo</b>  | <b>6.850</b>   | <b>6.850</b>   |             |
| <b>Værdiregulering primo</b>  | -2.499         | -2.574         |             |
| Andel af årets resultat   | 431            | 75             |             |
| <b>Værdiregulering ultimo</b>   | <b>-2.068</b>  | <b>-2.499</b>  |             |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>   | <b>4.782</b>   | <b>4.350</b>   |             |
| Tilknyttede virksomheder:   | Ejerandel      | Resultat       | Egenkapital |
| Propiedad en Belvederes A1 1183 SL, Marbella, Spanien   | 100%           | -108           | 5.653       |
| Ejendom i datterselskabet er optaget til dagsværdi ved indregning i Nykredit Ejendomme A/S.         |                |                |             |
| <b>15. LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>   |                |                |             |
| En del af selskabets likvide beholdninger 46.162 t.kr. er deponeret til sikkerhed for ejendomssalg. |                |                |             |

## NOTER

T. kr.

|   | 2017         | 2016         |
|---|--------------|--------------|
| <b>16. UDSKUDT SKAT</b>                               |              |              |
| <b>Udskudt skat primo</b>                             | 7.100        | 21.161       |
| Regulering af udskudt skat indregnet i årets resultat | 3.055        | -16.605      |
| Regulering af udskudt skat vedr. tidligere år         | 15           | 1.956        |
| Udskudt skat indregnet i egenkapitalen                | -2.163       | 588          |
| <b>Udskudt skat ultimo</b>                            | <b>8.006</b> | <b>7.100</b> |
| <b>Udskudt skat indregnes således i balancen</b>      |              |              |
| Udskudt skat (aktiv)                                  | -            | -            |
| Udskudt skat (passiv)                                 | 8.006        | 7.100        |
| <b>Udskudt skat ultimo, netto</b>                     | <b>8.006</b> | <b>7.100</b> |
| Udskudt skat vedrører:                                |              |              |
| Materielle anlægsaktiver, herunder bygninger          | 8.006        | 7.100        |
| <b>I alt</b>  | <b>8.006</b> | <b>7.100</b> |

# Noter

---

---

## 17. EVENTUALFORPLIGTELSER

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

## 18. NÆRTSTÅENDE PARTER MED BESTEMMENDE INDFLYDELSE

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

## 19. EJERFORHOLD

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

## 20. KONCERNFORHOLD

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

Det øverste koncernregnskab udarbejdes af foreningen Forenet Kredit, København, CVR-nr. 74 25 20 28

