

Nykredit Ejendomme A/S

CVR-nr. 11 15 64 95

Årsrapport 2013

26. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets generalforsamling den 21. februar 2014

Peter Philip Schnack
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|-------------|
| Selskabsoplysninger | 2 |
| Ledelsesberetning | 3 |
| Ledelsespåtegning | 5 |
| Intern revisions erklæringer | 6 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 8 |
| Anvendt regnskabspraksis | 10 |
| Resultatopgørelse for 1. januar – 31. december 2013 | 15 |
| Balance pr. 31. december 2013 | 16 |
| Noter | 17 |

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
- Generalforsamling:** Ordinær generalforsamling afholdes den 21. februar 2014
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

Ultimo 2013 er der foretaget markedsværdivurderinger af selskabets ejendomme. Markedsværdivurderingerne har medført, at ti ejendomme er værdireguleret. Der er foretaget en positiv værdiregulering af to ejendomme med i alt 11,6 mio. kr. og negative værdireguleringer på 8 ejendomme med i alt 42,6 mio. kr.

Egenkapitalen er steget med 5,9 mio. kr. i forhold til sidste år. Egenkapitalen er påvirket af årets resultat med 3,5 mio. kr. samt regulering af værdien af ejendomme direkte over egenkapitalen med 2,4 mio. kr. efter reduktion af udskudt skat. Selskabets egenkapital udgør herefter 474,7 mio. kr. ultimo 2013.

Selskabet forventer i 2014 et positivt resultat.

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

Beløb i 1.000 kr.

| | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 |
|---------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Hovedtal | | | | | |
| Resultat | | | | | |
| Lejeindtægter | 120.510 | 117.700 | 110.502 | 103.550 | 110.896 |
| Bruttoresultat | 77.984 | 81.344 | 67.853 | 49.965 | 82.155 |
| Driftsresultat | 29.835 | 60.253 | -175.835 | -85.049 | -7.678 |
| Resultat af finansielle poster | -15.166 | -14.002 | -20.063 | -14.292 | -42.790 |
| Årets resultat | 3.492 | 48.959 | -194.904 | -91.246 | -55.760 |
| Balance | | | | | |
| Aktiver | 1.632.694 | 1.677.318 | 1.600.809 | 1.724.672 | 1.771.282 |
| Årets investering i anlægsaktiver | 12.801 | 21.785 | 101.570 | 244.299 | 238.335 |
| Egenkapital | 474.730 | 468.802 | 366.675 | 541.059 | 630.732 |
| Antal medarbejdere | | | | | |
| Det gennemsnitlige antal medarbejdere | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Nøgletal i % | | | | | |
| Bruttomargin | 65% | 69% | 61% | 48% | 74% |
| Overskudsgrad | 25% | 51% | -159% | -82% | -7% |
| Afkastningsgrad | 2% | 4% | -11% | -5% | 0% |
| Soliditetsgrad | 29% | 28% | 23% | 31% | 36% |
| Forrentning af egenkapital | 1% | 12% | -43% | -16% | -8% |

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 for Nykredit Ejendomme A/S.

Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

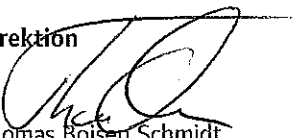
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013.

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.

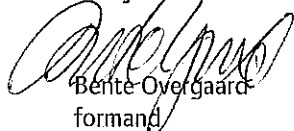
København, den 28. januar 2014

Direktion



Thomas Boisen Schmidt

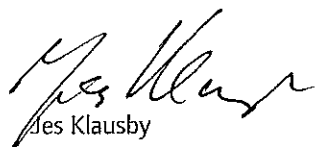
Bestyrelse



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 2013. 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 stikprøvet 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 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 28. januar 2014



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 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

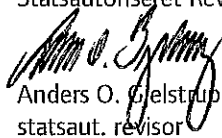
Udtalelse om ledelsesberetningen

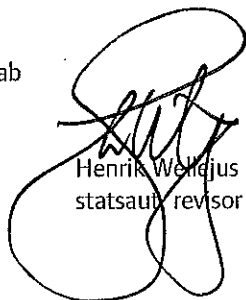
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

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

København, den 28. januar 2014

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Anders O. Gjelstrup
statsaut. revisor


Henrik Weidjusz
statsaut. revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til årsrapporten 2012 bortset fra den regnskabsmæssige behandling af prioritetsgæld. Prioritetsgæld blev indtil 2012 målt til dagsværdi og fra 2013 måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris.

Sammenligningstal er ikke tilrettet, da effekten på årets resultat og egenkapital i 2012 og 2013 er uvæsentlig.

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

Lejeindtægter

Selskabets indtægter 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.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede kursreguleringer af prioritetsgæld, samt tillæg og godtgørelse 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 posteringer 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 er fastsat på baggrund af afkastmetoden, hvor ejendommenes driftsafkast sættes i forhold til ejendommenes forrentningskrav. Metoden benytter et forrentningskrav, der tager højde for den enkelte ejendoms art, beliggenhed og vedligeholdelsesstand. Værdiansættelsen foretages af en vurderingsmand i Nykredit koncernen.

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.

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".

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Gældsforpligtelser

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.

For korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser, svarer dette normalt til den nominelle værdi.

Pengestrømsopgørelse

I henhold til årsregnskabsloven § 86, stk. 4 har selskabet ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse, da selskabets pengestrømme er indeholdt i pengestrømsopgørelsen for Nykredit Realkredit koncernen.

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 | = | $\frac{\text{Egenkapital ultimo}}{\text{Samlede aktiver}} \times 100$ |
| Forrentning af egenkapital | = | $\frac{\text{Årets resultat}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}} \times 100$ |

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2013

Beløb i 1.000 kr.

| | Note | Nykredit Ejendomme A/S 2013 | 2012 |
|---|------|--------------------------------|---------------|
| Lejeindtægter | 1 | 120.510 | 117.700 |
| Andre driftsindtægter | | 1 | 646 |
| Andre eksterne omkostninger | 2 | 42.527 | 37.003 |
| BRUTTORESULTAT | | 77.984 | 81.344 |
| Personaleomkostninger | 3 | 1.780 | 1.709 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | 4 | 46.369 | 19.382 |
| DRIFTSRESULTAT | | 29.835 | 60.253 |
| Finansielle indtægter | 5 | 39 | 1.517 |
| Finansielle omkostninger | 6 | 15.205 | 15.519 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 14.669 | 46.251 |
| Skat af årets resultat | 7 | 11.177 | -2.708 |
| ÅRETS RESULTAT | | 3.492 | 48.959 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat | | 3.492 | 48.959 |

Balance pr. 31. december

Beløb i 1.000 kr.

| | Note | Nykredit Ejendomme A/S 2013 | 2012 |
|--|------|--------------------------------|------------------|
| AKTIVER | | | |
| Grunde og bygninger | 8 | 1.606.092 | 1.647.011 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 9 | 18.025 | 16.414 |
| Materielle anlægsaktiver under opførelse | 10 | - | 498 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | 1.624.118 | 1.663.924 |
| Aktuelle skatteaktiver | | 2.382 | - |
| Andre tilgodehavender | | 2.712 | 3.108 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 2.167 | 3.194 |
| Tilgodehavender i alt | | 7.260 | 6.302 |
| Likvide beholdninger i alt | | 1.316 | 7.092 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 8.576 | 13.394 |
| AKTIVER I ALT | | 1.632.694 | 1.677.318 |
| PASSIVER | | | |
| Aktiekapital | | 352.808 | 352.808 |
| Øvrige lovpligtige reserver | | 168.972 | 166.535 |
| Overført overskud | | -47.049 | -50.542 |
| Egenkapital i alt | 12 | 474.730 | 468.802 |
| Hensættelser til udskudt skat | 11 | 35.226 | 41.289 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 35.226 | 41.289 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 836.001 | 756.130 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 242.594 | 372.350 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 13 | 1.078.595 | 1.128.480 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 12.074 | 8.693 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 27.000 | 15.000 |
| Selskabsskat | | - | 9.883 |
| Forudbetalt leje og deposita | | 905 | 399 |
| Anden gæld | | 4.163 | 4.771 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 44.143 | 38.746 |
| PASSIVER I ALT | | 1.632.694 | 1.677.318 |
| Eventualforpligtelser | 14 | | |
| Nærtstående parter | 15 | | |
| Ejerforhold mv. | 16 | | |

Noter

Beløb i 1.000 kr.

Nykredit Ejendomme A/S
2013 2012

1. LEJEINDTÆGTER

| | | |
|--|---------|---------|
| Lejeindtægter fra egne ejendomme og driftsmidler | 120.510 | 117.700 |
| Heraf vedrører tilknyttede virksomheder | 113.664 | 111.696 |
| Årets lejeindtægter hidrører fra Danmark. | | |

2. ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

| | | |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| IT omkostninger | 7 | 6 |
| Markedsføringsomkostninger | 30 | 10 |
| Lokaleomkostninger | 30.307 | 30.222 |
| Personalerelaterede omkostninger | 207 | 187 |
| Øvrige driftsomkostninger | 11.976 | 6.578 |
| I alt | 42.527 | 37.003 |

| | | |
|---|----|----|
| Revisionshonorar | | |
| Samlet honorar til den generalforsamlingsvalgte revisionsvirksomhed, der udfører den lovpligtige revision | 50 | 40 |
| Heraf vedrørende andre ydelser end revision | - | - |

3. PERSONALEOMKOSTNINGER

| | | |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Lønninger | 1.573 | 1.505 |
| Pensionsomkostninger | 197 | 193 |
| Andre sociale omkostninger | 11 | 11 |
| I alt | 1.780 | 1.709 |

| | | |
|---------------------------------------|---|---|
| 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.

4. AF- OG NEDSKRIVNINGER AF MATERIELLE AKTIVER

| | | |
|----------------|---------------|---------------|
| Afskrivninger | 20.611 | 19.382 |
| Nedskrivninger | 25.758 | - |
| I alt | 46.369 | 19.382 |

5. FINANSIELLE INDTÆGTER

| | | |
|--|-----------|--------------|
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | - | 1 |
| Andre finansielle indtægter | 39 | 525 |
| Kursregulering af prioritetsgæld | - | 991 |
| I alt | 39 | 1.517 |

Noter

Beløb i 1.000 kr.

Nykredit Ejendomme A/S
2013 2012

6. FINANSIELLE OMKOSTNINGER

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Finansielle omkostninger til realkreditinstitutter, tilknyttede virksomheder | 14.191 | 15.478 |
| Andre finansielle omkostninger | 86 | 42 |
| Kursregulering af prioritetsgæld | 927 | - |
| I alt | 15.205 | 15.519 |

7. SKAT

| | | |
|--|---------------|--------------|
| Aktuel skat | 9.988 | 9.309 |
| Ændring af udskudt skat | 398 | 1.532 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | -810 | -13.549 |
| Regulering af skat vedr. pct. ændring | 1.600 | - |
| I alt | 11.177 | 2.708 |

8. GRUNDE OG BYGNINGER

| | | |
|------------------------|------------------|------------------|
| Kostpris primo | 2.263.927 | 2.243.350 |
| Tilgang | 10.293 | 20.779 |
| Afgang | - | -202 |
| Kostpris ultimo | 2.274.220 | 2.263.927 |

| | | |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Opskrivninger primo | 222.047 | 153.455 |
| Årets opskrivninger | 8.082 | 70.891 |
| Årets tilbageførte opskrivninger | -13.300 | -2.298 |
| Opskrivninger ultimo | 216.829 | 222.047 |

| | | |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Af- og nedskrivninger primo | -838.963 | -820.025 |
| Årets nedskrivninger | -25.758 | - |
| Årets afskrivninger | -20.235 | -18.943 |
| Tilbageførte af- og nedskrivninger | - | 5 |
| Af- og nedskrivninger ultimo | -884.956 | -838.963 |

| | | |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 1.606.092 | 1.647.011 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|

9. ANDRE ANLÆG, DRIFTSMATERIEL OG INVENTAR

| | | |
|------------------------|---------------|---------------|
| Kostpris primo | 37.293 | 37.223 |
| Tilgang | 2.508 | 508 |
| Afgang | -845 | -439 |
| Kostpris ultimo | 38.956 | 37.293 |

| | | |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Af- og nedskrivninger primo | -20.878 | -20.703 |
| Årets afskrivninger | -373 | -438 |
| Tilbageførte af- og nedskrivninger | 321 | 263 |
| Af- og nedskrivninger ultimo | -20.931 | -20.878 |

| | | |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 18.025 | 16.414 |
|-------------------------------------|---------------|---------------|

Noter

Beløb i 1.000 kr.

Nykredit Ejendomme A/S
2013 2012

10. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER UNDER OPFØRELSE

| | | |
|-------------------------------------|----------|------------|
| Kostpris primo | 498 | - |
| Tilgang | - | 498 |
| Afgang | -498 | - |
| Kostpris ultimo | - | 498 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | - | 498 |

11. UDSKUDT SKAT

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Udskudt skat primo | 41.289 | 34.572 |
| Regulering af udskudt skat indregnet i årets resultat | 398 | 1.532 |
| Regulering af udskudt skat vedr. tidligere år | -407 | -11.964 |
| Regulering for ændring i skattesats | -4.750 | - |
| Udskudt skat indregnet i egenkapitalen | -1.305 | 17.148 |
| Udskudt skat ultimo | 35.226 | 41.289 |

Udskudt skat indregnes således i balancen

| | | |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Udskudt skat (aktiv) | - | - |
| Udskudt skat (passiv) | 35.226 | 41.289 |
| Udskudt skat ultimo, netto | 35.226 | 41.289 |

Udskudt skat vedrører

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Materielle anlægsaktiver, herunder bygninger | 35.226 | 41.289 |
| I alt | 35.226 | 41.289 |

12. EGENKAPITAL

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Aktiekapital | | |
| Saldo primo | 352.808 | 352.808 |
| Saldo ultimo | 352.808 | 352.808 |
| Øvrige lovpligtige reserver | | |
| Saldo primo | 166.535 | 115.091 |
| Årets tilbageførte opskrivningshenlæggelser | -9.975 | -1.724 |
| Årets opskrivningshenlæggelser | 12.411 | 53.168 |
| Saldo ultimo | 168.972 | 166.535 |
| Overført overskud | | |
| Overført overskud fra tidligere år | -50.542 | -101.224 |
| Overført fra Øvrige lovpligtige reserver | - | 1.724 |
| Årets resultat | 3.492 | 48.959 |
| Overført overskud i alt | -47.049 | -50.542 |
| Egenkapital ultimo | 474.730 | 468.802 |

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

Noter

Beløb i 1.000 kr.

12. EGENKAPITAL, FORTSAT

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

13. LANGFRISTET GÆLD

Prioritetsgælden, der er optaget via moderselskabet Nykredit Realkredit A/S, vil blive nedbragt med ca. 49 mio. kr. i perioden 1-5 år. Som sikkerhed for prioritetsgælden, der pr. 31. december 2013 har en bogført værdi på 847 mio. kr., er der stillet sikkerhed i en gruppe af ejendomme, hvis samlede regnskabsmæssige værdi udgør 1.379 mio. kr.

Det er direktionens overbevisning, at gæld til tilknyttede selskaber vil blive nedbragt med ca. 128 mio. kr. i perioden 1-5 år.

14. EVENTUALFORPLIGTELSE

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Foreningen Nykredit som administrationsselskab. 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.

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

Selskabet er part i enkelte voldgiftssager. Det er selskabets opfattelse, at voldgiftssagerne ikke vil påføre selskabet yderligere omkostninger.

15. NÆRTSTÅENDE PARTER

Som nærtstående parter anses moderselskabet Nykredit Realkredit A/S samt medlemmer af bestyrelse og direktionen i Nykredit Ejendomme A/S.

Nykredit Realkredit A/S, Kalvebod Brygge 1-3, 1780 København V.

16. EJERFORHOLD MV.

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse:

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

Koncernregnskab

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

