

Nykredit Ejendomme A/S

CVR-nr. 11 15 64 95

Årsrapport 2014

27. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets generalforsamling den 23. februar 2015

Rikke Mynster Johansen
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 2014	16
Balance pr. 31. december 2014	17
Noter	18

Selskabsoplysninger

- Selskabet:** Nykredit Ejendomme A/S
Kalvebod Brygge 1-3
1780 København V
- CVR-nr. 11 15 64 95
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: København
- Bestyrelse:** Bente Overgaard, formand
Kenneth Hedegaard
Jes Klausby
- Direktion:** Thomas Boisen Schmidt
- Revision:** Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S
- Generalforsamling:** Ordinær generalforsamling afholdes den 23. februar 2015
på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets markedsværdivurderinger har medført, at 12 ejendomme er værdireguleret i forhold til sidste år. Der er foretaget 3 positive værdireguleringer og 9 negative værdireguleringer. Samlet har værdireguleringerne medført en negativ resultat effekt på 25 mio. kr.

Årets resultat blev 27.304 t.kr. mod 3.492 t.kr. i 2013. Ved offentliggørelsen af årsrapporten for 2013 var forventningen et positivt resultat. Årets resultat er i overensstemmelse med forventningen.

Egenkapitalen er faldet med 26 mio. kr. i forhold til sidste år. Egenkapitalen er påvirket af årets resultat med 28 mio. kr. samt regulering af værdien af ejendomme direkte over egenkapitalen med -54 mio. kr. efter reduktion af udskudt skat. Selskabets egenkapital udgør herefter 449 mio. kr. ultimo 2014.

Forventet udvikling

Selskabet forventer i 2015 et positivt driftsresultat før værdiregulering af selskabets ejendomme. Udviklingen i årets resultat og egenkapitalen i øvrigt afhænger af udviklingen i ejendomsmarkedet og renteniveauet, jf. næste afsnit.

Usikkerheder ved indregning og måling

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

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

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletaloversigt

	Beløb i 1.000 kr.				
	2014	2013	2012	2011	2010
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	121.739	120.510	117.700	110.502	103.550
Bruttoresultat	89.660	77.984	81.344	67.853	49.965
Driftsresultat	42.830	29.835	60.253	-175.835	-85.049
Resultat af finansielle poster	-9.566	-15.166	-14.002	-20.063	-14.292
Årets resultat	27.304	3.492	48.959	-194.904	-91.246
Balance					
Samlede aktiver	1.497.225	1.632.694	1.677.318	1.600.809	1.724.672
Investeringer i materielle anlægsaktiver	279	12.801	21.785	101.570	244.299
Egenkapital	448.705	474.730	468.802	366.675	541.059
Antal medarbejdere					
Det gennemsnitlige antal medarbejdere	2	2	2	2	2
Nøgletal i %					
Bruttomargin	74%	65%	69%	61%	48%
Egenkapitalens forrentning	6%	1%	12%	-43%	-16%
Soliditetsgrad	30%	29%	28%	23%	31%
Afkastningsgrad	3%	2%	4%	-11%	-5%
Overskudsgrad	35%	25%	51%	-159%	-82%

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014.

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.

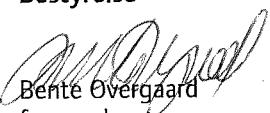
København, den 26. januar 2015

Direktion

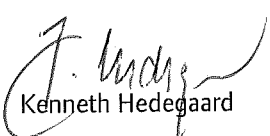


Thomas Boisen Schmidt

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 2014. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Den udførte revision

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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

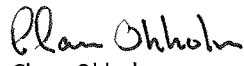
Det er tillige vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


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 26. januar 2015


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 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

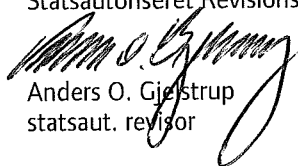
Udtalelse om ledelsesberetningen

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 26. januar 2015

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Anders O. Gjelstrup
statsaut. revisor


Per Rolf Larssen
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 2013.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Andre driftsindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter gage og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

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

Andre driftsomkostninger

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

Andre finansielle indtægter

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

Andre finansielle omkostninger

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

Skat

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Grunde og bygninger

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

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

Dagsværdien 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 salgsprouvet 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 udførelse

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

Værdiforringelse af aktiver

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

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

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 acontoskatter.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

Gæld til realkreditinstitutter

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til tilknyttede virksomheder

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

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser 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.

Forklaring af nøgletal

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

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2014

Beløb i 1.000 kr.

	Note	Nykredit Ejendomme A/S	
		2014	2013
Nettoomsætning	1	121.739	120.510
Andre driftsindtægter		742	1
Andre eksterne omkostninger	2	32.821	42.527
BRUTTORESULTAT		89.660	77.984
Personaleomkostninger	3	1.842	1.780
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	4	43.667	46.369
Andre driftsomkostninger		1.321	0
DRIFTSRESULTAT		42.830	29.835
Andre finansielle indtægter	5	4.851	39
Andre finansielle omkostninger	6	14.416	15.205
RESULTAT FØR SKAT		33.264	14.669
Skat af årets resultat	7	5.960	11.177
ÅRETS RESULTAT		27.304	3.492
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat		27.304	3.492

Balance pr. 31. december

Beløb i 1.000 kr.

	Note	Nykredit Ejendomme A/S	
		2014	2013
AKTIVER			
Grunde og bygninger	8	1.466.234	1.606.092
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	17.613	18.025
Materielle anlægsaktiver under udførelse	10	279	-
Materielle anlægsaktiver i alt		1.484.125	1.624.118
Andre tilgodehavender		3.326	2.712
Tilgodehavende selskabsskat		-	2.382
Periodeafgrænsningsposter		1.147	2.167
Tilgodehavender i alt		4.473	7.260
Likvide beholdninger i alt		8.626	1.316
Omsætningsaktiver i alt		13.099	8.576
AKTIVER I ALT		1.497.225	1.632.694
PASSIVER			
Aktiekapital		352.808	352.808
Reserve for opskrivninger		115.097	168.972
Overført overskud		-19.200	-47.049
Egenkapital i alt	12	448.705	474.730
Hensættelser til udskudt skat	11	12.527	35.226
Hensatte forpligtelser i alt		12.527	35.226
Gæld til realkreditinstitutter		759.662	836.001
Gæld til tilknyttede virksomheder		217.142	242.594
Langfristede gældsforpligtelser i alt	13	976.804	1.078.595
Gæld til realkreditinstitutter		12.187	12.074
Gæld til tilknyttede virksomheder		40.000	27.000
Selskabsskat		1.490	-
Modtagne forudbetalinger fra kunder		999	905
Anden gæld		4.513	4.163
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		59.188	44.143
PASSIVER I ALT		1.497.225	1.632.694
Eventualforpligtelser	14		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	15		
Ejerforhold	16		
Koncernforhold	17		

Noter

Beløb i 1.000 kr.

Nykredit Ejendomme A/S
2014 2013

1. Nettoomsætning		
Nettoomsætning	121.739	120.510
Heraf vedrører tilknyttede virksomheder	115.470	113.664
Nettoomsætning består af lejeindtægter fra egne ejendomme og driftsmidler		
Årets lejeindtægter hidrører fra Danmark.		
2. ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER		
IT omkostninger	7	7
Markedsføringsomkostninger	56	30
Lokaleomkostninger	26.614	30.307
Personalerelaterede omkostninger	192	207
Øvrige driftsomkostninger	5.953	11.976
I alt	32.821	42.527
Revisionshonorar		
Samlet honorar til den generalforsamlingsvalgte revisionsvirksomhed, der udfører den lovpligtige revision	50	50
Heraf vedrørende andre ydelser end revision	19	-
3. PERSONALEOMKOSTNINGER		
Lønninger	1.626	1.573
Pensionsomkostninger	205	197
Andre sociale omkostninger	11	11
I alt	1.842	1.780
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	18.863	20.611
Nedskrivninger	24.804	25.758
I alt	43.667	46.369
5. ANDRE FINANSIELLE INDTÆGTER		
Andre finansielle indtægter	4.851	39
I alt	4.851	39

Noter

Beløb i 1.000 kr.

Nykredit Ejendomme A/S

2014 2013

	2014	2013
6. ANDRE FINANSIELLE OMKOSTNINGER		
Finansielle omkostninger til realkreditinstitutter, tilknyttede virksomheder	14.172	14.191
Andre finansielle omkostninger	85	86
Kursregulering af prioritetsgæld	159	927
I alt	14.416	15.205
7. SKAT		
Aktuel skat	14.839	9.988
Ændring af udskudt skat	-8.979	398
Regulering af skat vedrørende tidligere år	101	-810
Effekt af ændret skattesats	-	1.600
I alt	5.960	11.177
8. GRUNDE OG BYGNINGER		
Kostpris primo	2.274.220	2.263.927
Tilgang	-	10.293
Afgang	-36.237	-
Kostpris ultimo	2.237.983	2.274.220
Opskrivninger primo	216.829	222.047
Årets opskrivninger	6.498	8.082
Årets tilbageførte opskrivninger	-73.710	-13.300
Opskrivninger ultimo	149.617	216.829
Af- og nedskrivninger primo	-884.956	-838.963
Årets nedskrivninger	-35.146	-25.758
Årets afskrivninger	-18.451	-20.235
Tilbageførte af- og nedskrivninger	17.186	-
Af- og nedskrivninger ultimo	-921.367	-884.956
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.466.234	1.606.092
9. ANDRE ANLÆG, DRIFTSMATERIEL OG INVENTAR		
Kostpris primo	38.956	37.293
Tilgang	-	2.508
Afgang	-	-845
Kostpris ultimo	38.956	38.956
Af- og nedskrivninger primo	-20.931	-20.878
Årets afskrivninger	-413	-373
Tilbageførte af- og nedskrivninger	-	321
Af- og nedskrivninger ultimo	-21.343	-20.931
Regnskabsmæssig værdi ultimo	17.613	18.025

Noter

Beløb i 1.000 kr.

	Nykredit Ejendomme A/S	
	2014	2013
10. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER UNDER UDFØRELSE		
Kostpris primo	-	498
Tilgang	279	-
Afgang	-	-498
Kostpris ultimo	279	-
Regnskabsmæssig værdi ultimo	279	-
11. UDSKUDT SKAT		
Udskudt skat primo	35.226	41.289
Regulering af udskudt skat indregnet i årets resultat	-8.803	398
Regulering af udskudt skat vedr. tidligere år	-559	-407
Effekt af ændret skattesats	-	-4.750
Udskudt skat indregnet i egenkapitalen	-13.337	-1.305
Udskudt skat ultimo	12.527	35.226
Udskudt skat vedrører		
Materielle anlægsaktiver, herunder bygninger	12.527	35.226
I alt	12.527	35.226
12. EGENKAPITAL		
Aktiekapital		
Saldo primo	352.808	352.808
Saldo ultimo	352.808	352.808
Reserve for opskrivninger		
Saldo primo	168.972	166.535
Årets opskrivningshenlæggelser, netto	-67.212	5.217
Skat af årets opskrivningshenlæggelser	13.337	-1.305
Effekt af ændret skattesats	-	-1.475
Saldo ultimo	115.097	168.972
Overført overskud		
Overført overskud fra tidligere år	-47.049	-50.542
Overført fra reserve for opskrivninger	544	-
Årets resultat	27.304	3.492
Overført overskud i alt	-19.200	-47.049
Egenkapital ultimo	448.705	474.730
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 2014 har en bogført værdi på 772 mio. kr., er der stillet sikkerhed i en gruppe af ejendomme, hvis samlede regnskabsmæssige værdi udgør 1.274 mio. kr.

Det er direktionens overbevisning, at gæld til tilknyttede selskaber vil blive nedbragt med ca. 172 mio. kr. i perioden 1-5 år.

14. EVENTUALFORPLIGTELSER

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. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af regnskabet for Foreningen Nykredit.

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

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

15. NÆRTSTÅENDE PARTER MED BESTEMMENDE INDFLYDELSE

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

Alle transaktioner med nærtstående parter er indgået på markedsmæssige vilkår.

16. EJERFORHOLD

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse:

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

17. 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