



Om Nykredit 2008

Nykredit

Indhold



Forord	1
Nykredit og kunderne	2
Nykredit og medarbejderne	5
Nykredit og miljøet	8
Sponsorater og støtte	10
Unik dansk realkredit	12
Finansiell bæredygtighed – kapitalpolitikken	13
Forstædernes Bank	14
Nykredit i tal	15
Struktur og historie	16
Rapporteringsprincipper	17

Forstædernes Bank

Omtalen af Forstædernes Bank findes i sit eget kapitel, og data for Forstædernes Bank er derfor ikke indeholdt i alle de øvrige kapitler. Data for Forstædernes Bank er dog medtaget i kapitlerne Finansiell bæredygtighed – kapitalpolitikken, Forstædernes Bank og Nykredit i tal.

Forord

2008 blev på mange måder et overraskelses år.

Med en vækst på 11% og meget lave tab på realkreditlån udviklede de kundeorienterede forretninger i Nykredit koncernen sig positivt. Men den internationale finanskrisen satte sine tydelige spor på bundlinjen, så koncernen netto kom ud af 2008 med et betydeligt underskud.

Nykredits stærke kapitalstruktur gør, at vi er forberedte på vanskelige konjunkturer.

Den negative udvikling skete med rekord fart, og det var måske den største overraskelse for markedet og for Nykredit.

Alle måtte erkende, at de spilleregler, de internationale finansmarkeder for et år siden tog for givet, ikke mere gælder pr. automatik.

For Nykredit betyder resultatet og udviklingen, at 2009 bliver et konsoliderings år. Vi forventer en fortsat vækst i de kundeorienterede forretninger. Tabene vil givetvis stige, men ikke eksplodere, da danskerne trods alt har en sund økonomi, og beskæftigelsen fortsat er på et relativt højt niveau.

Du kan læse Nykredits årsrapport 2008 på nykredit.dk

Meget andet end økonomi

Selvom Nykredit er en af landets førende finanskoncerner har vi meget andet at fortælle end økonomi og regnskabstal. Gennem de sidste 10 år har Nykredit udviklet sig fra en realkreditvirksomhed til en bred finansvirksomhed med aktiviteter inden for bank, realkredit, forsikring, pension, investering og ejendomsmæglervirksomhed.

Vi er ca. 4.500 medarbejdere – flest i København, men ellers spredt ud over landet i centre i landets større byer. Hertil kommer relationen til lokale og regionale pengeinstitutter i forretningsområdet. Partnere, der blandt andet omfatter Totalkreditsamarbejdet.

Ud over at virksomheden er udviklet forretningsmæssigt, har vi udviklet vores kultur, profil, relationer til samfundet og vores medarbejdere. Det fortæller vi om i denne rapport, som er Nykredits ikke-finansielle rapportering.

Virksomhedens grundlag

Nykredit koncernens grundlov er vores idégrundlag, som er ændret ved indgangen til 2008. Det nye idégrundlag hedder Finansiell bæredygtighed – og med udviklingen på de finansielle markeder i løbet af 2008 blev idégrundlaget mere relevant, end vi havde forudset, da vi udarbejdede det.

Finansiell bæredygtighed betyder,

at vi

- baserer vores forretning på klare etiske rammer og langsigtede relationer
 - skaber nye og dynamiske muligheder for kunder og investorer
 - lægger vægt på en afstemt risikostyring og stærk kapitalstruktur.
- at du
- som kunde oplever, at vi i vores rådgivning tænker i helheder, giver dig overblik og styrker dine handlemuligheder

- som *partner* møder kompetence, respekt og vilje til at opnå gensidigt udbytte
- som *investor* mærker en dynamisk balance, hvor vi kan træffe hurtige beslutninger, men tænker og handler langsigtet
- som *medarbejder* kan udvikle dit fulde potentiale i balance mellem arbejdsliv og privatliv
- som *samfundsborger* kan forvente, at vi bidrager til et stabilt og effektivt finansielt marked og samtidig har et bredt samfundsengagement.

I 2008 fik vi en fjerde kerneværdi – Tænk nyt. Nytænkning er ikke forbeholdt de få, men er en del af alles jobbeskrivelse. Vi ønsker med andre ord, at alle i Nykredit involverer sig og udvikler sig.

I Nykredit er vi klar over, at vores vigtigste ressource er medarbejderne. Derfor udnævnte vi i foråret en ny koncerndirektør med særligt fokus på medarbejderne, deres uddannelse samt ledelse og organisationsudvikling.

I 2008 har vi styrket vores indsats på miljøområdet, for selvom Nykredit ikke påvirker miljøet voldsomt, finder vi det rigtigt at vise omtanke for mennesker, miljø og samfund. Nykredits miljø- og klimapolitik skal motivere medarbejderne til at forholde sig aktivt til miljø og klima – i dagligdagen og når vi udvikler nye finansielle produkter.

Nykredit er hovedsponsor for Klimakonsortiet, der er et samarbejde mellem en række erhvervsorganisationer og staten. Klimakonsortiet skal gøre omverdenen opmærksom på dansk erhvervslivs klimavenlige produkter og muligheder frem mod FN's klimakonference i København 2009. Nykredit arbejder for, at klimadebatten bliver bredt så meget ud i det danske samfund som muligt og for at få os alle til at tænke og handle klimavenligt.

For os er det vigtigt at leve op til vores sociale ansvar, så det kan mærkes af samfundet omkring os – lige fra den enkelte låntager og medarbejder til vores professionelle samarbejdspartnere og øvrige stakeholdere. Foruden egne initiativer arbejder vi på at sikre, at vores leverandører lever op til deres ansvar, når det kommer til etik, miljø og menneskerettigheder, f.eks. i forbindelse med ejendomsdrift og byggeri, eller når vi udvælger selskaber til vores investeringsporteføljer.

I forlængelse af disse mange initiativer har vi valgt at tilslutte os FN's Global Compact, der forpligter os til at udvise samfundsansvar.

God læselyst.



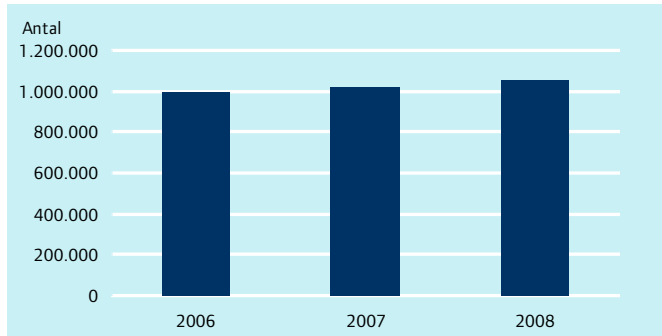
Peter Engberg Jensen
Koncerndirektør

Nykredit og kunderne

Nykredit har aktiviteter inden for bank, realkredit, forsikring, pension, investering og ejendomsmæglervirksomhed.

Nykredit koncernen har kontakt til mere end 1 mio. kunder, heraf har Nykredit den direkte kundekontakt til 513.000 privatkunder, 23.000 landbrugskunder og 59.000 erhvervskunder. Hertil kommer 540.000 privatkunder, der betjenes af lokale og regionale pengeinstitutter i Totalkreditsamarbejdet. I 2008 er antallet af kunder netto vokset med 32.000.

Antal kunder



Online rådgivning

En vigtig del af Nykredits dialog og kommunikation med kunderne foregår via internettet. I 2008 har Nykredit sat særligt fokus på at forbedre faciliteter og rådgivning på nykredit.dk. Hjemmesiden er redesignet og tilføjet en ny og mere effektiv søgemaskine.

Det nye design på nykredit.dk giver

- hurtigt overblik for kunder og interessenter
- nem og hurtig adgang til rådgivning på WebDesk
- ny tv-kanal nykredit.tv
- online blog på weblog.nykredit.dk.

Nykredit WebDesk

Nykredit WebDesk blev præsenteret i 2007 som en virtuel mulighed for kunderne til at mødes med en Nykredit rådgiver. WebDesk er i 2008 opdateret, og kunderne har kvitteret for det nye og mere brugervenlige internetmøde ved at bruge det markant mere. Opdateringen medførte, at Nykredit blev tildelt en EFMA-award (European Financial Management & Marketing Association) begrundet med god brugervenlighed og tilgængelighed.

Nykredit.tv

På nykredit.tv kan kunderne finde Nykredits stadigt stigende videoproduktion. Nykredit.tv skal blandt andet medvirke til at forbedre kunderådgivningen via interaktive videopræsentationer, produktpræsentationer og markedscommentarer.

Online aktivitet i 2008

- 3.000.000 unikke besøgende på nykredit.dk
- 2.000.000 gennemførte online låneberegninger
- 275.000 besøgende på Nykredit Bloggen.
- 3.500 møder på WebDesk

PRIVATKUNDER

Nykredit prioriterer at være let tilgængelig for kunderne og betjene dem så direkte som muligt på tværs af koncernens selskabsstruktur.

Nykredit og Totalkredit

Kontakt til mere end 1 mio. privatkunder.

Nykredits afsætning til privatkunder sker under to brands.



Nykredit-brandede produkter sælges direkte via Nykredits 49 privatcentre. Nykredits kunder betjenes også af to forsikringscentre og to formuecentre og har desuden mulighed for at søge rådgivning og købe produkter gennem Nykredits centrale salgs- og kundekontaktcentre og via internettet.

Koncernens tilknyttede ejendomsmæglerkæder, Nybolig og Estate råder tilsammen over 300 butikker og betjener kunderne i begge brands.

De lokale og regionale pengeinstitutter i Totalkreditsamarbejdet betjener kunder gennem mere end 1.200 filialer.

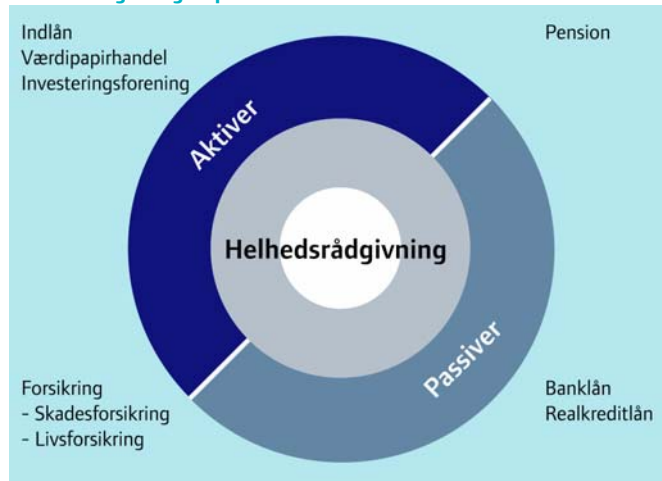
Nykredit finansierer også boliger i Frankrig, Spanien og Tyskland. Der er lokale repræsentationskontorer i Frankrig og Spanien, mens salg til finansiering af ejendomme i Nordtyskland sker fra Danmark.

Nykredits realkreditudlån til ejerboliger udgjorde 178 mia. kr. ultimo 2008. Bankudlånet til privatkunder udgjorde 10 mia. kr., mens bankindlånet var på knap 11. mia. kr. Forsikringsbestanden var på 922 mio. kr. ultimo året. Realkreditudlånet via Partnere udgjorde 404 mia. kr.

Helhedsrådgivning

I Nykredit lægger vi vægt på at komme hele vejen rundt om kunden i vores rådgivning, så vi er sikre på, at kunden får de bedste muligheder for at få overblik over den samlede økonomi nu og på sigt ud fra egne ønsker og behov.

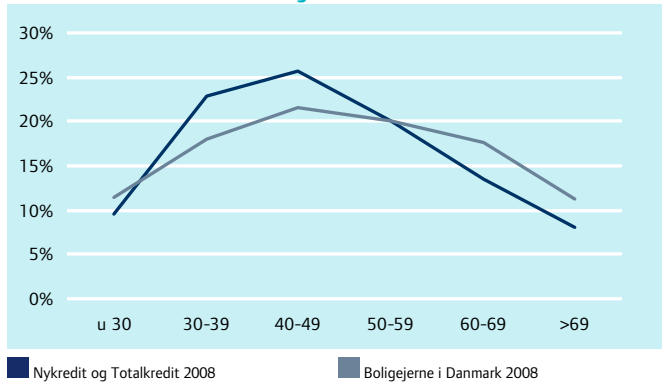
Helhedsrådgivning til privatkunder



Nykredit havde ca. 115.000 lønkunder ultimo 2008 - antallet af lønkunder voksede netto med 20.000 i 2008.

Nykredit og Totalkredit servicerer privatkunder i alle aldersgrupper. Når man ser på aldersfordelingen blandt koncernens kunder er disse yngre end boligejerne generelt i Danmark.

Privatkundernes aldersfordeling



Nye produkter og fordele til privatkunder i 2008

Bank

- Formuekonti med fast høj rente
- Styrket pensions- og investeringsrådgivning
- 100 formuerådgivere uddannet
- Energisparekonto i samarbejde med Elsparefonden.

Forsikring

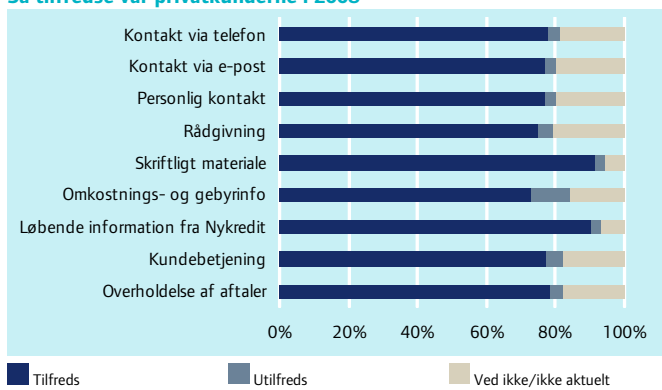
- Basisliv: en basisforsikring der letter engagementsoverførsler, hvor kunden har en gruppelivsforsikring i et andet pengeinstitut
- Selvbetjeningsrabat ved køb af bil-, hjem-, hus-, og fritidshus-forsikring på internettet.

Privatkundernes feedback gør os bedre

Nykredit gennemførte i 2008 en stor undersøgelse blandt mere end 4.000 af koncernens privatkunder. Undersøgelsen kortlagde, hvad kunderne efterspørger mest og prioriterer højest, og vil senere indgå i arbejdet med at udvikle nye løsninger og koncepter til fremover at give kunderne bedre service.

Nykredit arbejder målrettet med kundetilfredshedsmålinger, der skal sikre øget kvalitet i betjeningen og rådgivningen af kunder. Tilfredshedsmålingerne for 2008 viser, at privatkunderne generelt er tilfredse med Nykredit.

Så tilfredse var privatkunderne i 2008



ERHVERVSKUNDER

Nykredit Erhverv omfatter kunder inden for alle typer erhvervsvirksomhed, herunder special- og produktionslandbrug samt boligudlejning, der omfatter alment byggeri, andelsboliger og private udlejningsboliger.

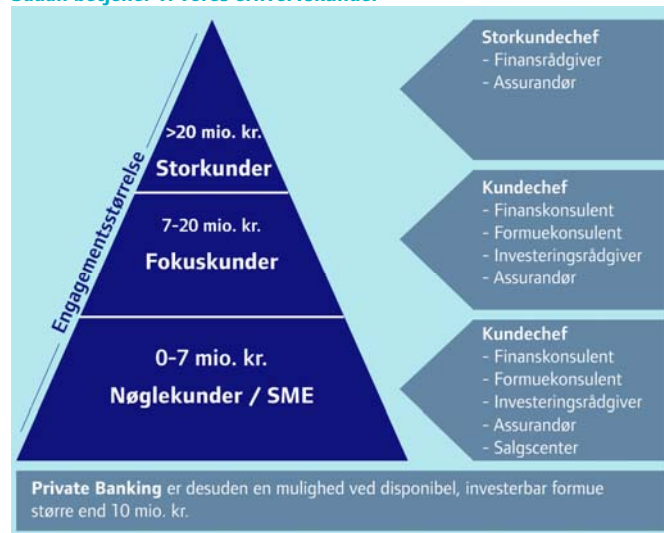
Nykredits realkreditudlån til erhvervsformål udgjorde 334 mia. kr. ultimo 2008. Bankudlånet til erhvervskunder udgjorde 41 mia. kr., mens bankindlånet var på 25 mia. kr. Forsikringsbestanden udgjorde 459 mio. kr. ultimo året.

Styrket betjening og flere specialister

I 2008 har Nykredit styrket betjeningen af sine erhvervskunder. Det er sket ved at ansætte flere medarbejdere og videreudvikle helhedsrådgivningen, så den – ud over finansiering, gældspleje og forsikring – nu også sætter særligt fokus på mindre og mellemstore erhvervskunder (SME) samt specialistkompetencer inden for finans- og investeringsrådgivning.

Kunderne betjenes af faste kontaktpersoner og specialister i Nykredits 26 erhvervscentre. De største erhvervskunder er tilknyttet en særlig storkundeenhed, og boligselskaber betjenes af en specialenhed. Endvidere tilbyder erhvervscentrene udvalgte kunder ejendomsfinansiering i udlandet. Private Banking-kunder betjenes ligeledes fra Nykredit Erhverv.

Sådan betjener vi vores erhvervskunder



Nykredit Erhverv samarbejder med en række partnere og specialister inden for bl.a. ejendomshandel, virksomhedsoverdragelse og generationskifterådgivning.

Nye produkter og finansielle løsninger i 2008

Produkter

- Udvidede indlånsmuligheder for erhvervskunder, herunder attraktive rentesatser på udvalgte produkter
- Udlån baseret på SDO'er
- Rente- og valutaprodukter der afdækker finansielle risici, herunder rentesikring
- Leasingløsninger i Nykredit Leasing.

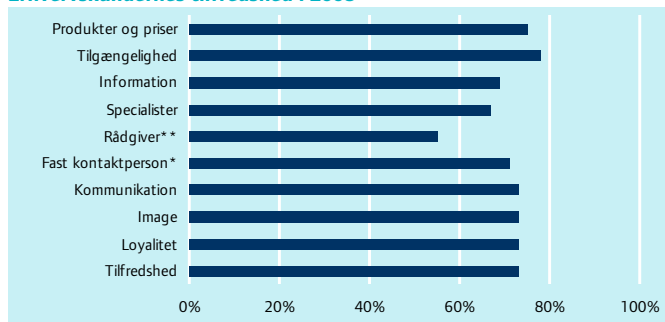
Rådgivning

- Forbedret kundeforhold med nyt forsikringstilbudssystem

- Investeringsrådgivning for erhvervskunder, styrket kundebetjening af specialister
- Salgs- og rådgivningsfokus overfor mindre og mellemstore erhvervsvirksomheder
- Private Banking, flere kompetente rådgivere.

Nykredit Erhverv arbejder systematisk med løbende måling af kundetilfredshed. På baggrund af den løbende dialog med erhvervskunderne, er der i 2008 åbnet nye erhvervscentre, og tilført yderligere ressourcer til centrene rundt om i landet. Det er gjort for at kunne tilbyde alle kunder en fast rådgiver og flere specialistkompetencer.

Erhvervskundernes tilfredshed i 2008



■ Tilfreds

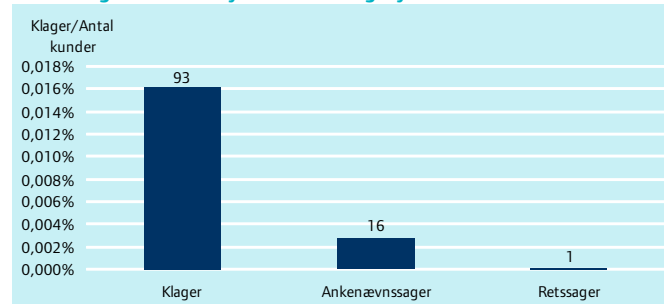
* dækker de 70% af erhvervskunderne, der oplever, de har en fast kontaktperson.

** dækker de 30% af erhvervskunder, der ikke mener, de har en fast kontaktperson.

Ud over kundeambassadøren har Nykredit en klageansvarlig enhed, som overtager dialogen, hvis kunden har behov for at gå videre med en klage. I flere tilfælde bliver en henvendelse fra en utilfreds kunde løst i fællesskab mellem klageansvarlig enhed og Nykredits kundeambassadør.

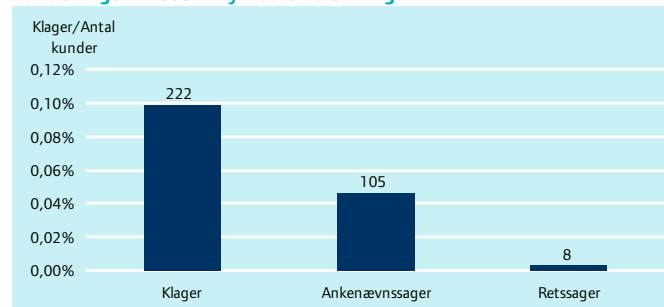
I 2008 modtog Nykredit 93 kundeklager på bank- og realkreditområdet, herunder 16 ankenævnsager. Klagerne vedrørte især rådgivning, sagsbehandling og internetbank.

Kundeklager i 2008 – Nykredit Bank og Nykredit Realkredit



Nykredit behandlede og afgjorde 57.148 skades anmeldelser på forsikringsområdet i 2008. 105 kunder klagede til Ankenævnet for Forsikring. I størstedelen af disse sager fik Nykredit medhold.

Kundeklager i 2008 – Nykredit Forsikring

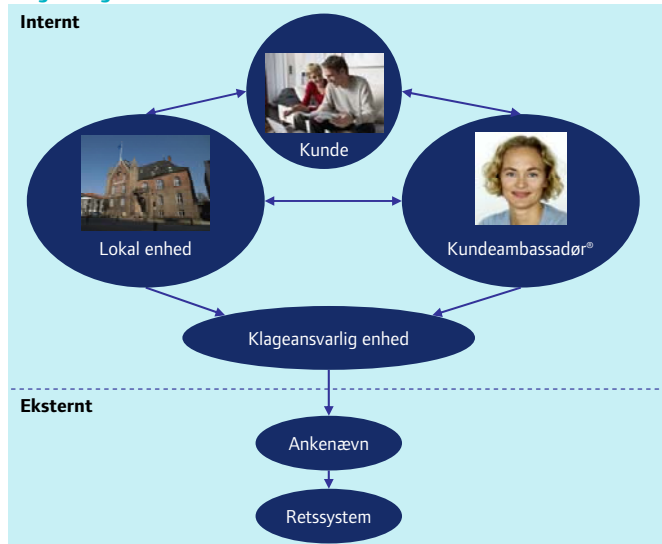


KUNDEAMBASSADØR® OG KLAGEFUNKTION

Nykredit har en kundeambassadør, der kan hjælpe, hvis noget går skævt i dialogen med Nykredit. Kundeambassadøren sætter sig i kundens sted og forsøger at finde en løsning, så kunden bliver tilfreds, og Nykredit lever op til sine værdier, politikker og servicemål. Formålet er at løse sagen hurtigt og smidigt samt undgå, at sagen udvikler sig til en formel klage. Målet med kundeambassadørens arbejde er at gøre kunderne tilfredse og Nykredit endnu bedre.

I 2008 fik kundeambassadøren 310 henvendelser - de 221 fra personer, der var utilfredse i større eller mindre grad. De øvrige henvendelser drejede sig om alt lige fra at finde frem til oplysninger over ros til at komme med gode forslag til Nykredit.

Klagemuligheder

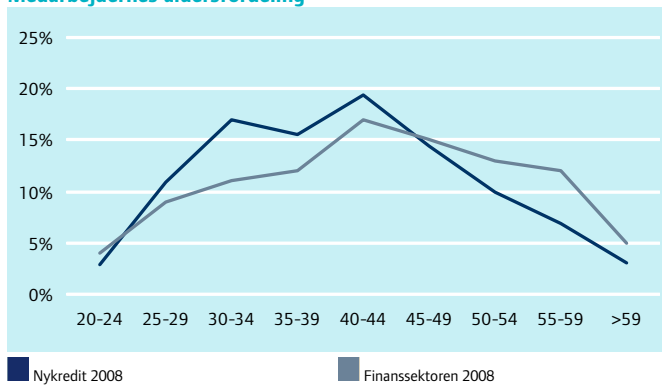


Nykredit og medarbejderne

I 2008 beskæftigede Nykredit koncernen 3.937 medarbejdere eksklusiv Forstædernes Bank.

Nykredit har relativt set flere yngre medarbejdere end finanssektoren under ét med en to år lavere gennemsnitsalder på 41 år.

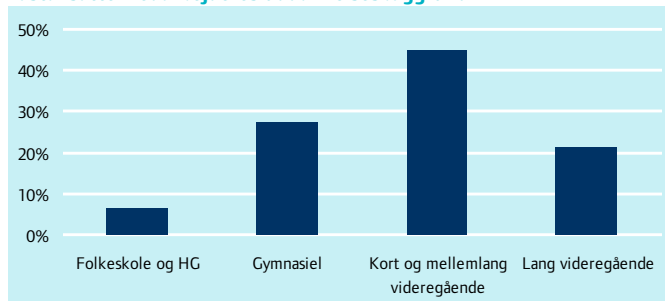
Medarbejdernes aldersfordeling



Den gennemsnitlige anciennitet var 7,5 år i 2008 mod 12,6 år i sektoren som helhed i 2008.

Nykredits medarbejdere har et højt uddannelsesniveau. I 2008 havde 45% af Nykredits medarbejdere en kort eller mellemlang videregående uddannelse, mens 21% af medarbejderne havde en lang videregående uddannelse.

Fastansatte medarbejderes uddannelsesbaggrund



Kompetenceudvikling og karrieremuligheder

Nykredit ønsker at tiltrække, udvikle og fastholde kompetente medarbejdere.

Nykredit arbejder løbende på at udvikle medarbejderne og strukturere uddannelsesforløb, der sikrer, at de lever op til en professionel kvalitetsnorm og har en etisk tilgang i deres rådgivning. I 2008 udviklede vi certificerede specialistforløb og gennemførte uddannelsesophold og mobilitetsprogrammer.

I Nykredit gennemfører alle ansatte årligt en udviklingssamtale med nærmeste leder, og der udarbejdes planer for den enkelte medarbejders fremtidige udviklingsforløb.

Koncernens ca. 700 nye medarbejdere har fået tilbudt målrettede og fokuserede introduktionsprogrammer. Det er suppleret med et interaktivt og webbaseret spil, der giver nye medarbejdere mulighed for at lære om Nykredit på en ny og anderledes måde.

Nykredit Game – det interaktive webbaserede spil



Spillet findes på nykredit.dk, hvor alle interesserede kan få indsigt i Nykredit koncernen på en sjov og anderledes måde.

Tænk nyt som kerneværdi

"Tænk nyt" startede som kommunikationsplatform i Nykredit i 2006 og blev i 2008 lanceret som en ny fælles kerneværdi. Kerneværdien skal være med til at opretholde og videreudvikle en kultur, hvor motivation og åbenhed hele tiden er med til at forbedre og nytænke måden, tingene gøres på.

Tænk nyt som kerneværdi udgør sammen med de eksisterende tre kerneværdier – Indsats, Indsigt og Indlevelse – en balanceret ramme for Nykredits aktiviteter.

Nykredits kerneværdier

- **Indsats.** I Nykredit sætter vi os ambitiøse mål, og vi har viljen til at nå dem. Vores kunder og resultater er i fokus. Vi yder en dedikeret indsats for at udvikle os og bruge vores ressourcer fornuftigt og effektivt. Vi er handlekraftige og tager initiativ og ansvar.
- **Indsigt.** Indsigt er et fundament for den måde, Nykredit driver en professionel forretning på, og er kendetegnet ved den kompetente rådgivning og service, vi yder vores kunder.
- **Indlevelse.** Vi værdsætter fællesskab og samarbejde. Vores kultur baseres på åbenhed, forståelse og at give hinanden plads. Indlevelse forpligter os også til at opføre os ansvarligt og respektfuldt over for kunder, samarbejdspartnere og samfundet i øvrigt.
- **Tænk nyt.** Vi tænker nyt for at skabe værdi for kunder, samarbejdspartnere og Nykredit. Vores tilgang er, at vi bevarer det gode og fornyer resten. I vores kultur ser vi mangfoldighed som en styrke og en kilde til nytænkning. Vi er åbne over for andres idéer og deler gerne idéer med andre. Og vi sætter handling bag idéerne.

Lederne er nøglepersoner i udbredelsen af Tænk nyt i organisationen. Derfor gennemføres et to-dages intensivt træningsforløb for samtlige af koncernens ca. 400 ledere. Lederne trænes i at lede kreative idéprocesser, stimulere til nytænkning og anvende forskellige Tænk nyt metoder. Efter træningsforløbet gennemfører alle ledere en Tænk nyt workshop i egen enhed.

Måling af værdier og ledelseskvalitet

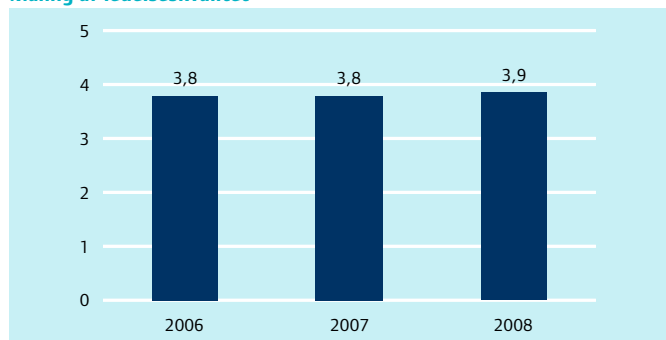
Nykredit gennemfører fire gange årligt en måling af medarbejder-tilfredsheden. Målingerne tager udgangspunkt i den adfærd og de målsætninger, som kerne- og ledelsesværdierne i Nykredit er udtryk

for. De løbende målinger giver et systematisk grundlag for at arbejde med udvikling af organisationen, ledelsen og medarbejdernes trivsel.

Medarbejdernes tilfredshed med ledelseskvaliteten er et vigtigt element i tilfredshedsmålingerne, da god ledelse er en afgørende faktor for motivation og trivsel. Hver leder får fire gange årligt en vurdering af, hvordan medarbejderne oplever, at ledelsesrollen bliver udfyldt.

I 2008 var den samlede svarprocent 83. Tilfredsheden måles på en skala fra 0-5. Målingerne for de seneste tre år viser en positiv vurdering af ledelseskvaliteten.

Måling af ledelseskvalitet



I løbet af de seneste år er 300 ledere trænet i at anvende situationsbestemt ledelse med værktøjer og teknikker til at håndtere forskellige lederstile og til at lede og motivere den enkelte medarbejder i forhold til netop dennes udviklingsbehov.

Der er gennemført en læringsprocess i organisationen, hvor ledergrupper har deltaget i intensiv træning i metoder og teknikker i forhold til forskellige ledelsessituationer.

Systematisk ledelsesudvikling



Trivsel og arbejdsmiljø

Nykredit måler både det psykiske og det fysiske arbejdsmiljø.

Det psykiske arbejdsmiljø måles hvert andet år og blev senest målt i 2007. 89% af Nykredits medarbejdere deltog i undersøgelsen. Målingen viste, at Nykredits medarbejdere især er positive over for virksomhedens værdier målt ved tillid og troværdighed mellem ledelse og ansatte samt ansatte imellem.

Nykredit har indledt et forskningsprojekt i samarbejde med Danmarks Tekniske Universitet, Copenhagen Business School og Det Nationale Forskningscenter for Arbejdsmiljø. Projektet har til formål at undersøge sammenhængen mellem psykisk arbejdsmiljø og produktivitet. Projektet forventes afsluttet i 2010.

Det fysiske arbejdsmiljø blev senest målt i 2008. 86% af Nykredits medarbejdere deltog. Undersøgelsen viste, at 91% af medarbejderne var tilfredse med indretningen af deres arbejdsplads.

Alle enheder i Nykredit koncernen har som led i et struktureret arbejdsmiljøarbejde udfærdiget handlingsplaner for såvel det psykiske som det fysiske arbejdsmiljø med henblik på at fastholde og forbedre medarbejdernes trivsel.

Sunde medarbejdere trives bedre på arbejdspladsen, og Nykredit vil gerne passe på den enkelte medarbejder. Derfor tilbyder Nykredit blandt andet rygestopkurser, årlig influenzavaccination, frugtordning og sundhedsforsikring.

Nykredit ønsker at forebygge fravær og udstødelse fra arbejdsmarkedet og hjælper i det omfang, det er muligt.

Sygefravær opgjort som % af arbejdstimer

%	2006	2007	2008
Sygdom	3,54	3,68	3,44
Barns sygdom	0,48	0,47	0,44

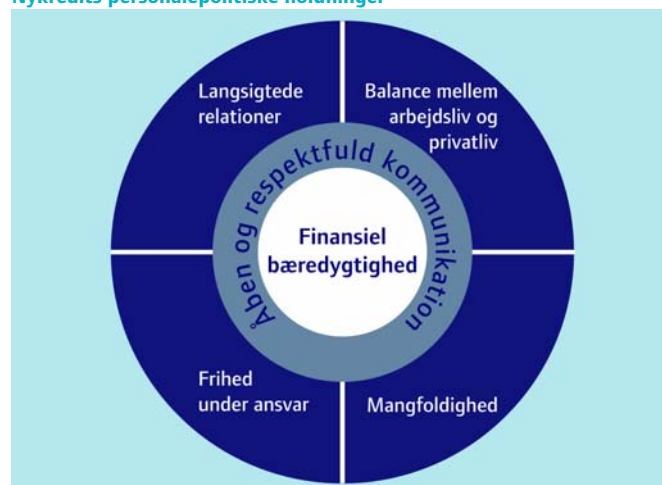
For at fastlægge et ensartet udgangspunkt for sygefravær og sikre, at ledelse og medarbejdere har et værktøj til at håndtere sygefravær, blev der i 2008 udarbejdet en vejledning om sygefravær.

Personalepolitiske holdninger

Nykredits personalepolitik hylder princippet "frihed under ansvar" og er baseret på holdninger fremfor på regler.

Fire temaer indgår i de personalepolitiske holdninger – mangfoldighed, balance mellem arbejdsliv og privatliv, frihed under ansvar samt langsigtede relationer.

Nykredits personalepolitiske holdninger



Mangfoldighed – en styrke og et mål

Nykredit tror på, at øget mangfoldighed styrker koncernen, og har f.eks. i en årrække arbejdet på at øge antallet af kvinder i ledende stillinger. Af andre initiativer kan nævnes revision af rekrutteringsprocedurer, mentorordninger og samarbejde med andre virksomheder.

I naturlig forlængelse af disse initiativer underskrev Nykredit i 2008 Charter for flere kvinder i ledelse.

Charter for flere kvinder i ledelse

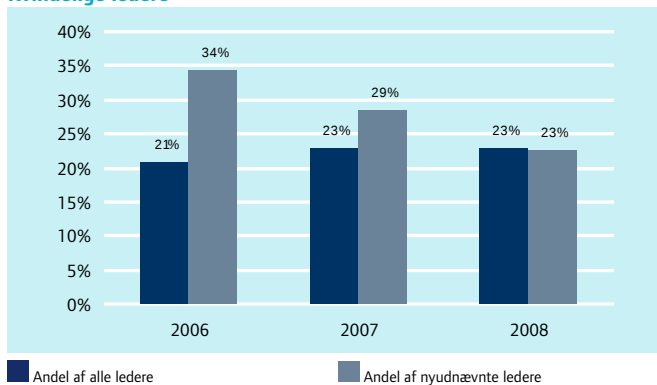
Charteret er udviklet i et samarbejde mellem minister for ligestilling Karen Jespersen og 10 private og offentlige virksomheder.

Formålet med charteret er, at

- sikre, at kvinder og mænd har lige muligheder for at gøre lederkarriere
- igangsætte konkrete, målbare indsatser i virksomheder og organisationer for at øge andelen af kvinder i ledelse på alle niveauer
- få offentlige og private virksomheder til at bruge alle talenter.

I 2008 var 47% af de ansatte i Nykredit kvinder. Andelen af kvindelige ledere udgjorde 23%, mens andelen af kvinder blandt nye ledere var 23%.

Kvindelige ledere



Nykredit har medvirket i udarbejdelsen af Institut for Menneskerettigheds nye værktøj Mangfoldighedshjulet. Værktøjet består af en række konkrete metoder og redskaber til at arbejde aktivt med ledelse af mangfoldighed i form af en elektronisk værktøjskasse.

For at få indsigt i og afprøve forskellige metoder til at øge, fastholde og anvende mangfoldighed har Nykredit i 2008 medvirket i læringseksperimentet Diversity Lab. Diversity Lab er arrangeret af Institut for Menneskerettigheder og har haft aktiv deltagelse af 15 danske virksomheder og offentlige organisationer. I Nykredit udmøntede Diversity Lab sig blandt andet i en workshop, hvor alle medarbejdere og ledere fra et center trænede i at kommunikere og optimere samarbejde på tværs af forskelle som alder, personlighedstype og baggrund.

Fleksibilitet i rekruttering og ansættelse

Nykredit tilstræber fleksibilitet i måden at tænke ansættelse, karriere og udvikling på, så medarbejdernes særlige ønsker og behov i forskellige livsfaser kan opfyldes. Det gælder f.eks. seniormedarbejdere og børnefamilier.

Koncernen har en politik om at tilgodese medarbejdernes eventuelle ønske om deltidsansættelse, hvor det er muligt. I 2008 var 10,2% af Nykredits fastansatte på en deltidsordning.

Fastansatte på deltid

	2006	2007	2008
Ultimo			
Fastansatte	3.055	3.193	3.531
Heraf deltidsansatte	310	324	360
Andel på deltid i %	10,1	10,1	10,2

I 2008 introducerede Nykredit en intern mobilitetsbank – en elektronisk CV-bank for alle Nykredits medarbejdere, der ønsker nye udfordringer et andet sted i koncernen. Hver gang, en ny stilling bliver opslået i Nykredit, søger den ansvarlige personalekonsulent i mobilitetsbanken efter medarbejdere, der matcher stillingskriterierne.

I 2008 rokerede 326 af de fastansatte medarbejdere mellem enheder i koncernen, hvilket svarer til en intern mobilitet på 10,2%.

Interne rokeringer for fastansatte

	2006	2007	2008
Interne rokeringer, antal	191	210	326
Interne rokeringer i %	6,5	6,9	10,2

I 2008 modtog Nykredit 16.577 ansøgninger, hvoraf 13% var uopfordrede.

Til- og afgang af fastansat personale

	2006	2007	2008
Fastansatte, ultimo	3.055	3.193	3.531
Nyansatte	547	566	687
Afgang	418	428	349
Nyansatte i % af fastansatte	18,7	18,5	21,5
Afgang i % af fastansatte	14,3	14,0	10,9

Medarbejderomsætningen i 2008 målt ved afgang af fastansatte medarbejdere ud af koncernen var 10,9%. Nykredit laver en systematisk opfølgning på fratrædelser.

Ligelønsstatistik

Kønsopdelt ligelønsstatistik blev fra 2008 et krav til alle virksomheder med mindst 35 ansatte. Nykredits ligelønsstatistik viste, at der for alle grupperede arbejdsfunktioner betales en højere løn til mænd end til kvinder.

Det er Nykredits ambition, at medarbejderne skal aflønnes på baggrund af kompetencer, indsats og resultater og helt uafhængigt af køn. Der sættes derfor fokus på at få fjernet eventuelle barrierer for en ligeværdig vurdering og aflønning af mænd og kvinder.

Nykredit som IT-arbejdsplads

Som IT-arbejdsplads er Nykredit i 2008 vokset betydeligt og beskæftiger i udviklingsfunktionen ultimo året 382 fastansatte medarbejdere fordelt mellem København og Ålborg. Koncernens IT-omkostninger udgør 25% af de samlede omkostninger.

Nykredit og miljøet

Nykredits forretningsaktiviteter påvirker ikke miljø og klima i voldsom grad. Som finansiel virksomhed påvirker Nykredit primært miljøet direkte via kontorbygninger, den dertil hørende infrastruktur og medarbejdernes arbejdsrelaterede transport.

I 2008 har Nykredit fastlagt en politik og en strategi for miljø og klima. Første trin var at udarbejde et miljøregnskab for at fastlægge Nykredits ressourceforbrug og påvirkning af miljø og klima. Politikken fokuserer på direkte miljø- og klimapåvirkninger fra egne aktiviteter, og på indirekte påvirkninger gennem produkter og kunders aktiviteter.

NYKREDITS MILJØ- OG KLIMAPOLITIK

Miljø- og klimapolitikken tager udgangspunkt i vores idégrundlag om finansiel bæredygtighed. Finansiel bæredygtighed udtrykker et løfte om balance og langsigtede relationer.

Miljø- og klimabelastning er en væsentlig samfundsudfordring, og som en af Danmarks største finansielle virksomheder har vi et medansvar for at bidrage til en langsigtet miljø- og klimaindsats.

Vi arbejder med miljø og klima ved

- gennem dialog at motivere medarbejdere, leverandører og kunder til at forholde sig til miljø og klima
- løbende at begrænse Nykredits egen miljø- og klimapåvirkning
- at inddrage miljø- og klimaaspektet ved udvikling af produkter, koncepter og rådgivning, hvor det er relevant.

Vi har udpeget følgende indsatsområder for koncernens miljø- og klimaarbejde:

Internt miljø- og klimaarbejde

Det interne miljøarbejde fokuserer på

- udvikling og understøttelse af værdier, holdninger og kompetencer i organisationen på miljø- og klimaområdet
- systematisk opfølgning på miljø- og klimapolitikken gennem et internt miljøledelsessystem, der også skal sikre, at der fastsættes mål for indsatsen
- krav til miljø- og klimahensyn ved indkøb af varer og tjenesteydelser
- synliggørelse af miljø- og klimaarbejdet gennem rapportering og anden kommunikation.

Kunder og produkter

Det kundevedtatte arbejde fokuserer på at

- inddrage miljø- og klimaovervejelser i vores daglige forretning, når det er relevant
- udvikle koncepter, produkter og rådgivning, der stimulerer til miljø- og klimatænkning og investeringer hos vores kunder og primære interessenter.

Klimainitiativer og partnerskaber

De samfundsrettede aktiviteter fokuserer på at

- understøtte formidling og anvendelse af ny viden og teknologi på miljø- og klimaområdet
- skabe øget fokus på miljø og klima gennem partnerskaber, sponserater og dialog med vores interessenter.

Nykredits miljø- og klimapolitik vil i 2009 blive forankret i et miljøledelsessystem med mål og handlingsplaner, som sikrer løbende opfølgning og fokus på miljø- og klimaforbedringer af Nykredits aktiviteter.

MILJØ- OG KLIMAREGNSKAB

Nykredits miljøregnskab omfatter CO₂-udledninger fra el- og varmeforbrug i bygninger ejet eller lejet af Nykredit samt fra brændstofforbrug til medarbejdernes arbejdsrelaterede transport.

Ressourceforbrug og CO₂-udledning

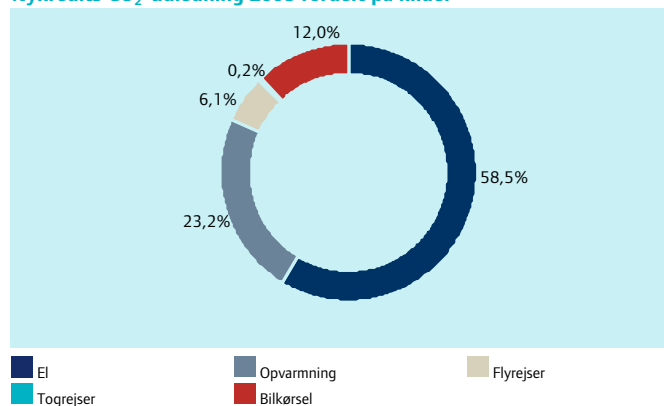
	2008	2007
Ressourceforbrug		
Elforbrug, MWh	15.272	15.378
Varmeforbrug, MWh	26.027	23.928
Transport, 1.000 km	17.421	15.094
- heraf flyrejser	6.224	4.032
- heraf bil	10.184	9.685
- heraf tog	1.013	1.376
CO₂-udledninger, ton		
Elforbrug	8.652	8.708
Varmeforbrug	3.429	3.157
Transport	2.703	2.302
- heraf flyrejser	905	579
- heraf bil	1.767	1.680
- heraf tog	31	43
CO₂-udledning i alt	14.785	14.166
Antal fuldtidsansatte (FTE)	3.876	3.628
Opvarmet areal, m²	112.489	105.971

Den samlede CO₂-udledning målt pr. medarbejder er 3,8 tons, hvilket er en reduktion på 2% i forhold til 2007.

Den primære kilde til udledning af CO₂ stammer fra forbruget af el i bygningerne, der udgør 59% af den samlede CO₂-udledning. Elforbruget pr. medarbejder er faldet 7% til 3,9 MWh, mens elforbruget pr. m² er faldet 6% til 0,1 MWh.

Energiforbrug til varme i kontorbygninger udgør 23% af den samlede udledning af CO₂. Varmeforbruget pr. m² er 0,2 MWh.

Nykredits CO₂-udledning 2008 fordelt på kilder



I det fremtidige arbejde med miljø og klima vil Nykredit fokusere på energiforbrug til bygninger for at undersøge reduktionsmuligheder. Et andet fokusområde vil være udledning af CO₂ fra transport, der udgør 18% af den samlede CO₂-udledning.

DET GJORDE NYKREDIT FOR MILJØET I 2008

Nykredit har allerede iværksat en del tiltag, der nedbringer påvirkningen af miljø og klima. Det er både tiltag inden for egne rækker og tiltag, der når ud til vores kunder og samarbejdspartnere.

Eksterne tiltag

Nykredit er hovedsponsor for Klimakonsortiet. Klimakonsortiets mål er at styrke kendskabet til og skabe størst mulig opmærksomhed omkring danske virksomheders klimavenlige produkter og teknologier frem mod FN's klimakonference i Danmark i 2009.

Nykredit er hovedsponsor for Klimakonsortiet



Gennem sponsoratet vil Nykredit støtte bestræbelserne for en global klimaafgørelse, der kan løfte vores klimaudfordring. Samtidig skal sponsoratet øge fokus på Nykredits klimaindsats over for medarbejdere, kunder og samarbejdspartnere.

Nykredit bygger energirigtigt kontorhus

"Krystallen" er ved at blive opført på trekantsgrunden ved Hambrosgade, Puggaardsgade og Kalvebod Brygge i København. Byggeriet forventes afsluttet medio 2010.



Krystallen bliver et af de kontorhuse med den laveste energibelastning i Danmark. Strøm fra solceller på taget, nedkøling ved hjælp af havvand og genbrug af opsamlet regnvand til sanitet indgår som bærende elementer i byggeriet.

Kontorhusets forventede energiforbrug ligger 33% under Energistyrelsens krav til et nyt kontorbyggeri.

Interne miljøtiltag

Nykredit har i 2008 fokuseret på at minimere elforbrug og reducere CO₂-udledning fra transportaktiviteter.

I løbet af året er ca. 1.000 kopimaskiner, printere og faxmaskiner blevet udskiftet med 274 multifunktionsmaskiner. Støjniveauet er reduceret væsentligt, og udledning af støv og ozon er reduceret til nærløst nul. Reduktion af toner og papirforbrug er på ca. 5%, og reduktionen i kWh og CO₂ giver en gevinst på 10% alene i standby-strøm. Tomme tonerpatroner kan nu bortskaffes med det almindelige affald, og dermed skånes miljøet.

For at spare tid og reducere CO₂-udledning har Nykredit indført et videokonferencesystem. På et år spares ca. 20.000 mandetimer og 331 tons CO₂ i mindre transport.

I sommeren 2008 indkøbte Nykredit 20 nye firmacykler. De kan bruges af medarbejderne, når de skal til møder og har ærinder i hovedstadsområdet.

Kunderrettede miljøtiltag

På både nykredit.dk og totalkredit.dk kan boligejere beregne potentielle besparelser ved energiforbedringer. Energi- og Miljøberegnerne giver et overblik over investeringshorisont, lånemuligheder og miljømæssige besparelser og er blevet til i samarbejde med Elsparefonden, NaturEnergi og Bolius. I Nykredit har kunderne en mulighed for at oprette en særlig Energisparekonto.

Energiberegneren på nykredit.dk



Sponsorater og støtte

Nykredit vil være med til at gøre en forskel og støtter derfor løbende tiltag inden for kunst, kultur, forskning, idræt og humanitært arbejde.

SPONSORATER

Sponsoraftaler med kunst- og kulturinstitutioner, idrætsverdenen og uddannelsesinstitutioner indgår som et naturligt element i det løbende arbejde med at øge kendskabet til Nykredit, styrke eksisterende netværk og skabe nye.

Nykredits sponsorater beløb sig til ca. 19 mio. kr. i 2008.

Klima og miljø

I 2008 indgik Nykredit en hovedsponsoraftale med Klimakonsortiet, der er et offentligt-privat partnerskab. Klimakonsortiet har til opgave, at sikre, at danske virksomheders og videninstitutioners kompetencer og produkter på klima- og energiområdet bliver markedsført bedst muligt i perioden frem til klimatopmødet, der finder sted i København i 2009.

STØTTE TIL KUNST, KULTUR OG UDDANNELSE

På kunst- og kulturområdet indgik Nykredit i 2008 en sponsoraftale med Kunstakademiets Billedkunstskoler. Aftalen er den første sponsoraftale i Kunstakademiets 254-årige historie. Sponsormidlerne fra Nykredit skal gå til formidlingsaktiviteter.

Sponsoraftalen, som er indgået for en to-årig periode, er en naturlig fortsættelse af Nykredits mangeårige engagement inden for samtidskunsten, og ønsket om at være med til at fremme udviklingen og mulighederne for unge kunstnere.

Nykredit har siden 1998 været hovedsponsor for Det Kongelige Teater, hvilket i 2008 blev udvidet med et sponsorat af åbningsforestillingen Hamlet i Skuespilhuset på Kvæsthusbroen. En del af Nykredits hovedsponsorat er de gratis operakoncerter Opera i det fri. I 2008 blev der afholdt 8 friluftskoncerter fordelt over hele landet, hvortil der i alt kom ca. 60.000 besøgende.

Hovedsponsoraftalen med Statens Museum for Kunst, x-rummet, hvor der er fokus på samtidskunsten, blev i 2008 suppleret med et del-sponsorat af museets store samtidskunstudstilling Reality Check.

Nykredit er desuden sponsor for museet Louisianas udstillingsrække Louisiana Contemporary.

Udfordringerne fra vidensamfundet, globaliseringen og den teknologiske udvikling giver nye muligheder og stiller krav om et tæt samspil mellem universiteter og erhvervsliv om uddannelse og forskning for at sikre kvalificerede medarbejdere og livslang læring. Nykredit har siden 2002 været Corporate Partner til Copenhagen Business School og deltager i vidensudvikling for at være med til at præge fremtidens uddannelse.

Sponsoratet af Forskningscentret Danish Center for Accounting and Finance (D-CAF) fortsatte i 2008. Sponsoratet er med til at sikre Danmarks topplacering inden for forskning i regnskab og finansiering og bidrage til et højt vidensniveau i finanssektoren generelt.

Opera i det fri



Opera i det fri – Elisabeth Jansson, Ylva Kihlberg, Guido Paevatalu, Palle Knudsen, Gert Henning-Jensen. Foto: Christian Gravesen

IDRÆT OG SPORT

Siden 2000 har Nykredit været hovedsponsor for Dansk Golf Union og i 2008 blev aftalen forlænget til 2011. Aftalen tilgodeser både bredden og eliten bl.a. gennem en landsdækkende udfordringsmatch/turnering for amatører, Nykredit Challenge, samt Creating Winners som er DGU's elitesatsningsprojekt, der skal sikre arbejdet med de største danske golftalenter. Derudover har Nykredit lokale initiativer og aftaler med over 70 golfklubber fordelt over hele landet.

Nykredit var hoved- og titelsponsor for den danske afdeling af den professionelle kvindegolfturnering Ladies European Tour – Nykredit Masters.

Nykredit Masters



Annika Sörenstamm sluttede sin aktive golfkarriere ved Nykredit Masters 2008.

Foto: Søren Tidmand

Eksempler på Fondens uddelinger i 2008

- Odense Teater
- Foreningen Kræfter til Kræft
- Bogen Global Danish Architecture #3 Climate Energy Sustainability af arkitekt Marianne Ibler
- Institutet for Blinde og Svagsynede
- Kvægbrugets Forsøgscenter

Flere af årets uddelinger kan ses på Nykredits Fonds hjemmeside: nykredit.dk/nykreditsfond

NYKREDITS FOND

Nykredits Fond uddeler hvert år støtte til initiativer inden for dansk erhvervsliv, forskning og kultur. Fondens formål er at yde støtte til fremme af initiativer inden for dansk erhvervsliv med tilknytning til byggesektoren og andre formål med tilknytning til Nykredits virksomhed. Endvidere yder fonden økonomisk støtte til initiativer af forskningsmæssig og kulturel art samt almennyttig karakter.

Fonden administreres af Nykredit Realkredit A/S, og grundkapitalen er 100 mio. kr. Nykredits Fond uddelte ca. 6,9 mio. kr. i 2008, hvoraf de 600.000 kr. var øremærket til Nykredits Arkitekturpris og Nykredits Motivationspris.

Nykredits Arkitekturpris på 500.000 kr. går til én eller flere personer, der gennem deres værker har ydet en særlig indsats inden for arkitektur, byplanlægning eller bygningskunst. I 2008 gik prisen til arkitektfirmaet CEBRA, som har markeret sig ved at være en af de stærkeste fornyere af den danske arkitekturtradition. Specielt fremhæves Bakkegårdsskolen i Gentofte og planerne om at omskabe det tidligere Horsens Statsfængsel til en ny levende bydel.

Nykredits Motivationspris på 100.000 kr. går til én eller flere talentfulde arkitekter, der har gjort sig bemærket i arkitektkredse. I 2008 gik prisen til arkitekt MAA Søren Rasmussen fra tegnestuen ONV, der har formået at omsætte en konkret vision om at have arkitekttegnede boliger af høj kvalitet, der samtidig kan bygges billigt på fabrik.

Unik dansk realkredit

Det danske realkreditsystem er både før og under den finansielle krise blevet fremhævet som et af verdens bedste realkreditsystemer.

Systemet tager afsæt i

- lav udlånsrente baseret på børsnoterede obligationer
- gennemsigtighed i priser og indfrielsesvilkår
- balanceprincippet, der giver en langsigtet finansiell stabilitet.

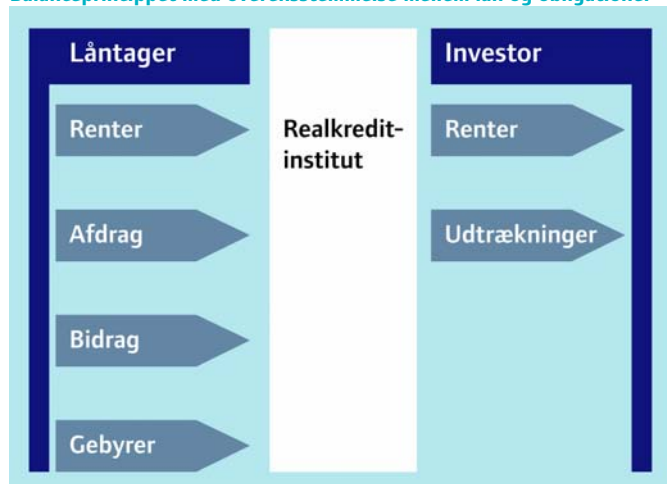
Stabiliteten i det danske realkreditsystem sikrer, at Nykredit også under en finanskris kan yde realkreditlån til boligejerne og samtidig udbyde sikre obligationer til investorerne. Nykredits SDO'er er tildelt de højeste mulige ratings for kreditværdighed, Aaa af Moody's og AAA af Standard & Poor's.

Nykredit har under den finansielle krise været i stand til at sælge obligationer på daglig basis. Det er unikt i europæisk sammenhæng.

BALANCEPRINCIP OG MATCHFUNDING

Balanceprincippet er en hjørnesten i det danske realkreditsystem.

Balanceprincippet med overensstemmelse mellem lån og obligationer



Stabiliteten i det danske realkreditmarked skyldes, at størstedelen af de danske realkreditlån matchfundes. Matchfunding betyder, at lån og funding virker som et spejl af hinanden, og de omkostninger, der knytter sig til at fremskaffe kapital, er synligt afspejlet i lånet. Med matchfunding elimineres rente-, valuta-, likviditets- og refinansieringsrisici. De danske realkreditinstitutters væsentligste risiko er dermed kreditrisiko – at låntager ikke betaler til tiden eller undlader at betale.

Matchfunding giver kunderne mulighed for at indfri deres lån ved at opkøbe de bagvedliggende obligationer på fondsbørsen. Det sikrer låntager finansiell mobilitet, mulighed for aktiv gældspleje og beskyttelse af friværdien i boligen.

Balanceprincippet er gennem årene blevet udviklet og moderniseret. I maj 2007 kom den seneste ændring med Folketingets vedtagelse af loven om særligt dækkede obligationer (SDO'er). I den forbindelse blev balanceprincippet tilpasset europæiske standarder, og pengeinstitutter fik mulighed for at udstede særligt dækkede obligationer.

SIKKERHED

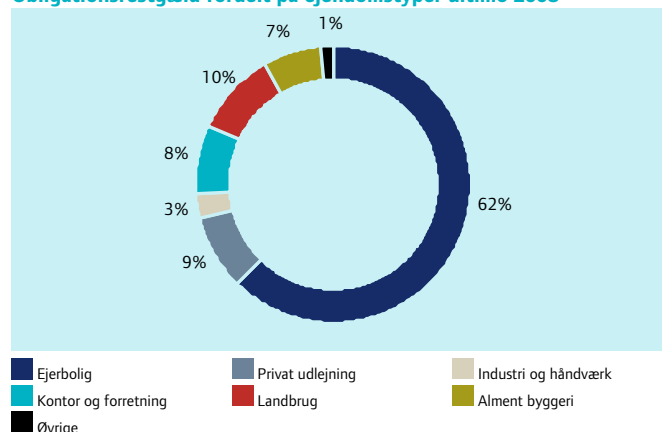
Sikkerheden ved at investere i danske realkreditobligationer er baseret på følgende faktorer:

- Obligationerne har sikkerhed i tinglyst pant i fast ejendom
- Der er lovbestemte maksimale belåningsprocenter (LTV-grænser) for lån i de forskellige ejendomskategorier
- Hvis ejendomspriserne falder, og LTV-kravet dermed ikke kan overholdes, skal realkreditinstituttet stille ekstra sikkerhed
- Realkreditinstitutterne opfylder en række lovbestemte krav om bl.a. kapitaldækning
- Realkreditinstitutterne anvender et balanceprincip, som begrænser muligheden for at tage finansielle risici på udlånsbalancer
- Obligationsejerne er sikret i tilfælde af, at et realkreditinstitut går konkurs
- Realkreditinstitutterne er under tilsyn fra Finanstilsynet.

NYKREDITS OBLIGATIONER

Hovedparten af Nykredits udstedte obligationer anvendes til finansiering af ejerboliger.

Obligationsrestgæld fordelt på ejendomsstyper ultimo 2008



Størstedelen af sikkerheden bag Nykredits obligationer ligger inden for 40% af ejendommens værdi.

Obligationsrestgæld fordelt på belåningsinterval, ultimo 2008

%	0-20	20-40	40-60	60-80	80-100	Over 100
Ejerbolig	36	31	23	8	1	0
Privat udlejning	36	28	24	11	1	0
Industri og håndværk	43	35	20	2	1	0
Kontor og forretning	41	34	22	2	0	0
Landbrug	47	34	17	2	1	0
Alment byggeri	-	-	-	-	-	-
Øvrige	44	31	19	5	1	0
I alt ¹	35	29	21	7	1	0

Note: Der er i tabellen taget højde for eventuelle medfinansierede omkostninger på op til 2% af udlånet. Eksempelvis dækker intervallet 60-80% lån med belåningsværdi på op til 82%.

¹ Beregnet på basis af restgæld inkl. alment byggeri, hvorved i alt ikke summer til 100%.

Finansiell bæredygtighed – kapitalpolitikken

Kapitalgrundlaget er et vigtigt element i Nykredits finansielle bæredygtighed.

Lovgivningen for realkredit- og pengeinstitutter er indrettet på en sådan måde, at kapitalkravet stiger med den risiko, det enkelte institut har. Risikoen beregnes ud fra statistiske modeller, der viser sammenhængen mellem kundernes betalingsevne og de efterfølgende restancer og tab.

De stigende tab påvirker det regnskabsmæssige resultat, men medfører samtidig, at det lovpligtige krav også stiger. I en lavkonjunktur påvirkes egenkapitalen således negativt af tabsudviklingen, samtidig med at lovens krav til egenkapital stiger.

Nykredit yder typisk realkreditlån med 20-30 års løbetid. Det er derfor sandsynligt, at der vil komme en eller flere perioder med lavkonjunktur i lånenes løbetid. Nykredit har derfor valgt at indrette kapitalpolitikken sådan, at den på forhånd opfylder lovgivningens krav til kapital både i år med gode konjunkturer og i år med dårlige konjunkturer.

Nykredit har i sin kapitalpolitik søgt at beregne, hvor meget kapitalkravet stiger i en hård lavkonjunktur, eksempelvis svarende til den situation, der var gældende i begyndelsen af 1990'erne med arbejdsløshed på mere end 10% og med faldende boligpriser.

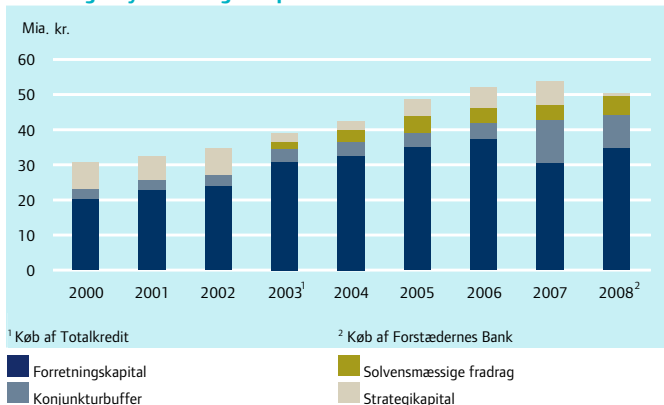
Kapitalpolitikken er sammen med en solid forretningsdrift og kreditpolitik grundlaget for Nykredits rating hos de internationale ratingbureauer. Nykredits nyudstedte særligt dækkede obligationer har den højeste mulige rating fra Moody's (Aaa) og Standard & Poor's (AAA).

Nykredits rating for almindelig langfristet gæld ligger tilsvarende på Aa3 fra Moody's og A+ fra Standard & Poor's. Ratingen af Nykredits SDO'er ligger på et højere niveau som følge af den danske realkreditlovgivning.

Nykredits ratings

	Moody's	S&P
Nyudstedte SDO'er	Aaa	AAA
Langsigtet rating af almindelig gæld	Aa3	A+

Udvikling i Nykredits egenkapital



Reduktionen af strategikapitalen i 2008 skyldes købet af Forstædernes Bank for 1,8 mia. kr., samt effekterne af finanskrisen.

NYKREDITS EGENKAPITAL

Nykredits finansielle bæredygtighed via kapitalpolitikken kan konkret illustreres gennem en opdeling af egenkapitalen.

Mia. kr.	2007	2008
Forretningskapital- Søjle I Lovpligtigt kapitalkrav under gode konjunkturer	22,2	26,8
Forretningskapital- Søjle II Ekstra kapitalkrav under mild lavkonjunktur	8,3	8,0
Konjunkturbuffer Ekstra kapitalkrav under hård lavkonjunktur	12,5	9,5
Solvensmæssige fradrag	4,0	5,3
Strategikapital	6,9	0,8
Egenkapital i alt	53,9	50,4

Forretningskapital er den mængde kapital, som Nykredit ifølge loven skal have lagt til side. Forretningskapitalen udgjorde 34,8 mia. kr.

Konjunkturbuffer er den kapital, loven kræver holdt i tilfælde af en hård lavkonjunktur. Nykredit har valgt til alle tider at holde konjunkturbufferen. Den udgjorde 9,5 mia. kr.

Solvensmæssige fradrag (goodwill) udgjorde 5,3 mia. kr.

Strategikapitalen er den del af egenkapitalen, som kan anvendes til forretningsvækst. Den udgjorde 0,8 mia. kr.

Nykredits kapitalbehov og kapitalstruktur er detaljeret beskrevet i rapporten Risiko- og Kapitalstyring, som kan findes på nykredit.dk/rapporter.

Forstædernes Bank

I oktober 2008 købte Nykredit Forstædernes Bank.

Forstædernes Bank passer strategisk godt til Nykredit.

- Forstædernes Bank har en kundebase med vægt på små og mellemstore virksomheder samt økonomisk velstillede privatkunder
- Forstædernes Bank har som Nykredit koncernen fokus på bolig-, investerings- og pensionsområdet
- Forstædernes Bank har en markedstilstedeværelse i hovedstadsområdet, der supplerer Nykredit koncernens tilstedeværelse
- Forstædernes Bank har et filialnet bestående af rådgivningsbaserede erhvervs- og investeringscentre uden traditionelle kassefunktioner.

MEDARBEJDERNE I FORSTÆDERNES BANK

- Forstædernes Bank beskæftigede 570 medarbejdere i 2008
- 20% af de fastansatte i Forstædernes Bank var på en deltidsordning
- Medarbejderne i Forstædernes Bank har en gennemsnitsalder på 41 år, relativt set har Forstædernes Bank flere yngre medarbejdere end finanssektoren
- 52% af de ansatte i Forstædernes Bank er kvinder
- Andelen af kvindelige ledere udgjorde 21%, mens andelen af nyudnævnte kvindelige ledere er 43%
- Sygefraværet udgjorde 2,92%.

Forstædernes Banks hovedkontor på Kalvebod Brygge i København



Forstædernes Bank i tal

Mio. kr.	2008
Indlån og anden gæld	14.704
Udlån	22.314
Egenkapital	3.055
Aktiver i alt	32.298
Markedsandel på bankindlån i %	1,2
Markedsandel på bankudlån i %	1,7

KUNDER I FORSTÆDERNES BANK

Forstædernes Bank har 55.000 privatkunder og 12.000 erhvervs-kunder.

Kunderne i Forstædernes Bank betjenes af 20 erhvervs- og investeringscentre – alle med selvstændige rådgivningsmiljøer inden for erhverv, formue, investering, pension og bolig.

Kundetilfredshed

Forstædernes Bank måler kundetilfredsheden og offentliggør resultatet som et kvalitetsregnskab i årsrapporten. Kvalitetsregnskabet bygges på en tilfredshedsundersøgelse blandt ca. 5.000 kunder. Hvert år spørger Forstædernes Bank deres kunder, hvad de finder vigtigst i relation til samarbejdet med deres bank, og hvor tilfredse de er med det pågældende område.

Nykredit i tal

Resultatet i Nykredit Realkredit koncernen for 2008 blev på -880 mio. kr. før skat. På trods af fortsat vækst i kundeforretningerne og lave tab på realkreditudlån er resultatet præget af købet af Forstædernes Bank og den ekstraordinære udvikling på de finansielle markeder med bankkrak, faldende aktiekurser og betydelige udvidelser af rentespend mellem realkreditobligationer og statsobligationer.

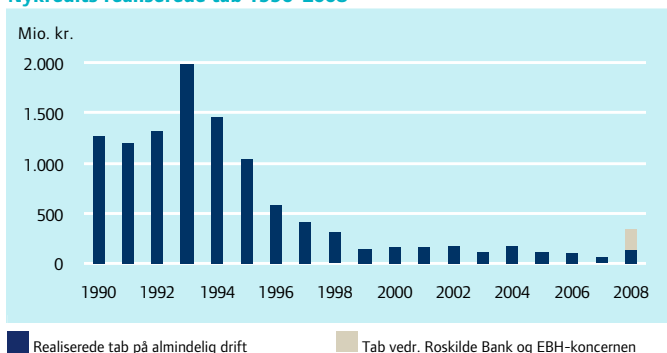
Resultatopgørelse

Mio. kr.	Inkl. Forstædernes Bank	Ekskl. Forstædernes Bank	
	2008	2008	
Basisindtægter af			2007
Forretningsdrift			
– ekskl. Market & Asset Management	6.075	5.817	5.570
Market & Asset Management	583	583	964
Fonds	2.141	2.110	1.988
I alt	8.799	8.510	8.522
Driftsomkostninger og afskrivninger	5.409	5.231	4.352
Basisindtjening før nedskrivninger	3.390	3.279	4.170
Nedskrivninger på udlån mv.	1.443	1.179	-67
– heraf Roskilde Bank og EBH	557	557	-
Basisindtjening efter nedskrivninger	1.947	2.100	4.237
Beholdningsindtjening	-2.827	-2.622	150
Resultat før skat	-880	-522	4.387
Skat	-185	-111	1.024
Årets resultat	-695	-411	3.363

Forstædernes Bank har været ejet siden 17. oktober 2008

Nedskrivninger på realkreditudlånet var på 208 mio. kr., hvilket udgør 0,02% af udlånet. Nedskrivninger på bankudlån var på 396 mio. kr., hvilket udgør 0,54% af bankudlånet.

Nykredits realiserede tab 1990-2008



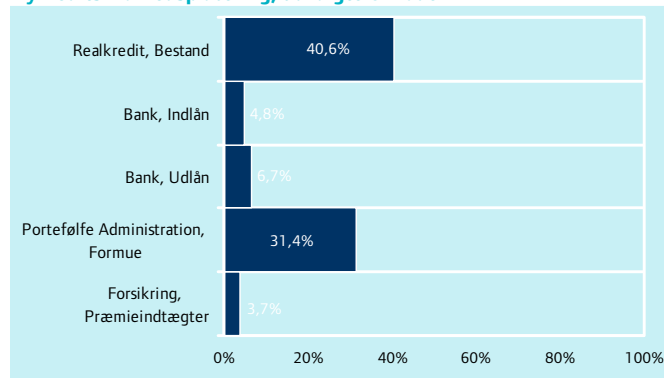
Koncernens tab på den almindelige forretningsdrift var 25 mio. kr. på realkreditområdet og 78 mio. kr. på bankområdet. De ekstraordinære tab på kautionsforpligtelser i forhold til Det Private Beredskab vedrørende Roskilde Bank og EBH-koncernen var på 245 mio. kr.

MARKEDSPLACERING

Nykredits markedsandel målt på realkreditbestanden, som var på nominelt 888 mia. kr. ultimo 2008, udgjorde 40,6%. Nykredit Banks og Forstædernes Banks markedsandele udgjorde tilsammen 4,8% for indlån og 6,7% for udlån. Nykredit Forsikrings markedsandel har været stabil og var på 3,7% (2007 tal).

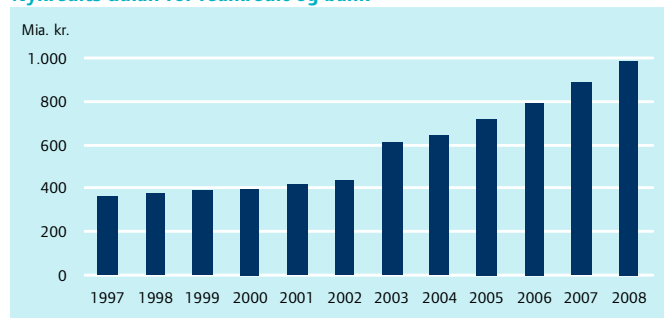
Nykredits markedsandel for Dankort og VISA/Dankort var på 3,5% for Nykredit Bank og på 1% for Forstædernes Bank.

Nykredits markedsplacering, udvalgte områder



Nykredit Portefølje Administration er Danmarks største formueforvaltningsselskab målt på volumen. Ultimo 2008 havde Nykredit Portefølje Administration 212 mia. kr. under administration, svarende til en markedsandel på 31,4%.

Nykredits udlån for realkredit og bank

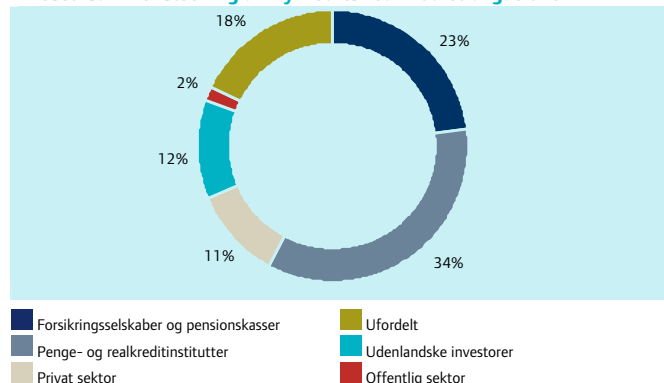


Koncernens samlede udlån for både realkredit og bank, udgjorde 989 mia. kr. ultimo 2008. Nykredit Realkredit bidrager med 516 mia. kr., Totalkredit bidrager med 401 mia. kr. og Nykredit Bank samt Forstædernes Bank bidrager samlet med 73 mia. kr.

INVESTORER

Nykredit har en målsætning om en bred, diversificeret investorbase for at kunne give kunderne de bedste lånevilkår. Obligationer fra Nykredit afsættes til både danske og udenlandske investorer.

Investorsammensætning af Nykredits realkreditobligationer



Struktur og historie

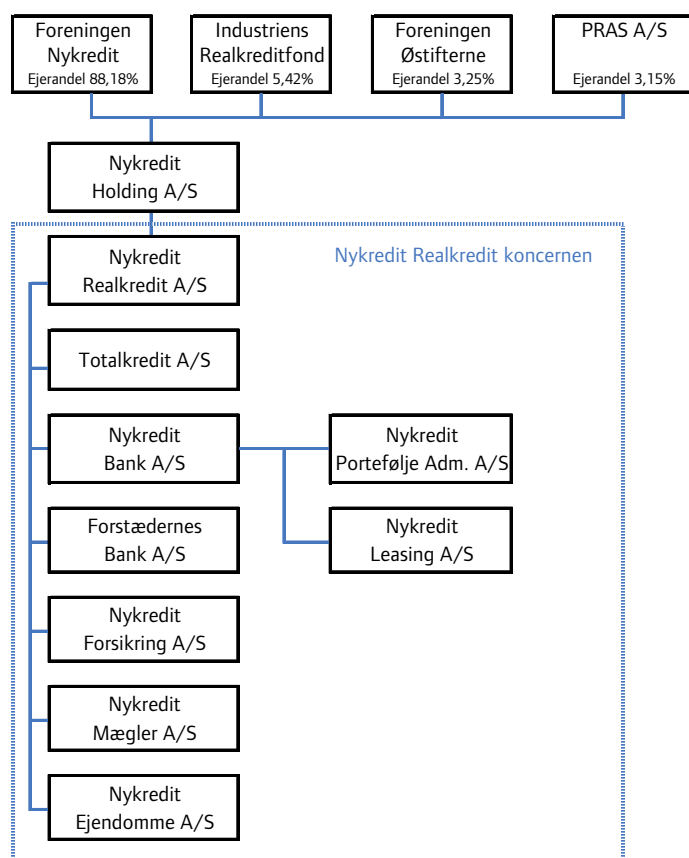
Nykredit er en af Danmarks førende finanskoncerner med et bredt forretningskoncept, der inkluderer aktiviteter inden for realkredit, bank, forsikring, pension, investering og ejendomsmæglervirksomhed.

FORENINGEN NYKREDIT

Alle, der har et realkreditlån i Nykredit Realkredit A/S, er medlem af Foreningen Nykredit. Medlemskabet ophører automatisk den dag, man ikke længere har et realkreditlån i Nykredit.

Hvert fjerde år vælger medlemmer af Foreningen Nykredit medlemmerne til Nykredits repræsentantskab. Repræsentantskabet er Foreningen Nykredits øverste myndighed og har blandt andet til opgave at vælge foreningens bestyrelsesmedlemmer og godkende årsrapporter.

Nykredits koncerndiagram



Foreningen Nykredit er hovedaktionær i Nykredit Holding A/S med en ejerandel på 88,18% af aktierne.

Foreningens formål er at være ejer i Nykredit koncernen og sikre, at Nykredit både nu og fremover kan drive realkreditvirksomhed og anden finansiell virksomhed.

Repræsentantskabet består af 100 medlemmer, hvortil kommer de medarbejdervalgte medlemmer. Ud af de 100 medlemmer vælges de 64 medlemmer af og blandt foreningens medlemmer, 24 medlemmer vælges af og blandt obligationsejerne, og indtil 12 medlemmer udpeges af repræsentantskabet.

Du kan læse mere om Foreningen Nykredit på nykredit.dk.

Nykredits historie

1851	Dannelse af Kreditforeningen af Jydske Landejendomsbesiddere – den ældste af de kreditforeninger, som siden bliver til Nykredit
1985	Kreditforeningen Nykredit etableres gennem en fusion af Jyllands Kreditforening og Forenede Kreditforeninger
1989	Etablering af ejendomsmæglervirksomhed
1991	Kreditforeningen Nykredit omdannes til Nykredit A/S
1992	Fusion med Industrifinansiering A/S
1994	Nykredit Bank etableres
1998	Nykredit Forsikring etableres
2000	Overtagelse af Østifterne Forsikring, der fusioneres med Nykredit Forsikring
2003	Køb af Totalkredit
2008	Køb af Forstædernes Bank

Rapporteringsprincipper

Denne rapport omhandler som udgangspunkt hele Nykredit Realkredit koncernens virke inkl. datterselskaber. Nykredit Realkredit koncernen betegnes Nykredit i rapporten. Rapporteringsprincipperne dækker de data, som Nykredit finder væsentlige. Der anvendes som hovedprincip senest tilgængelige data.

Rapporten er ikke revideret.

Omtalen af Forstædernes Bank findes i sit eget kapitel, og data for Forstædernes Bank er derfor ikke indeholdt i alle de øvrige kapitler. Data for Forstædernes Bank er dog medtaget i kapitlerne Finansiell bæredygtighed - kapitalpolitikken, Forstædernes Bank og Nykredit i tal.

I rapportens tabeller kan summer afvige fra summen af de opstillede tal på grund af afrundinger.

Kunder

I det samlede antal kunder er der elimineret, så kunder, der er kunder flere steder i koncernen, kun tæller én gang. Kunder i Forstædernes Bank er ikke inkluderet.

Nykredit skelner mellem besøgende og unikke besøgende på nykredit.dk. En unik besøgende er defineret på månedsbasis, dvs. uanset antallet af gange, den samme person besøger nykredit.dk inden for den samme måned, tæller personen kun én gang den pågældende måned.

Privatkundetilfredshed er opgjort for privatkunder under Nykredit-brandet og dækker alle produkter. Resultatet er opgjort som et gennemsnit af årets fire målinger. I alt er der svar fra 28.424 kunder i 2008.

Erhvervskundetilfredshed dækker alle produktgrupper. I alt er der svar fra 3.262 kunder i 2008.

Kundeklager er opgjort eksklusiv klager fra kunder i de lokale og regionale pengeinstitutter i Totalkreditsamarbejdet. Opgørelsesprincippet er antallet af nye klager det pågældende år.

Medarbejdere

Antal medarbejdere er et gennemsnit for 2008 beregnet ud fra koncernens samlede ATP-indbetalinger i året sat i forhold til ATP-indbetaling for én fuldtidsmedarbejder. Medarbejdere i selskaber, hvor Nykredit har bestemmende indflydelse, er indregnet i forhold til de respektive ejerandele.

Antal fastansatte medarbejdere er Nykredits interne opgørelse af medarbejdere til styringsformål. Denne opgørelsesform er den generelt anvendte i rapporten. Opgørelsen omfatter fastansatte medarbejdere i koncernens fuldt ejede selskaber.

Sygdom er målt som fastansattes sygdomsfravær sat i forhold til den mulige arbejdstid, dvs. aftalt arbejdstid eksklusiv ferie mv.

Antallet af ledere i Nykredit opgøres som antallet af ledere med personaleansvar.

Deltidsansatte er opgjort som antallet af fastansatte medarbejdere, der arbejder mindre end det i overenskomsten fastsatte antal timer for en fuldtidsmedarbejder. Procentandelen beregnes ud fra fastansatte ultimo.

Tilgang og afgang af fastansatte medarbejdere vedrører fastansatte medarbejdere, der kommer til koncernen eller forlader koncernens fuldt ejede selskaber. Procentandelen beregnes ud fra fastansatte primo.

Intern rokering er defineret som fastansatte medarbejdere, der rokerer mellem koncernens enheder i koncernens fuldt ejede selskaber. Tallet er korrigeret for rokeringer afledt af større organisationsændringer. Procentandelen beregnes ud fra fastansatte primo.

IT-omkostninger dækker IT-drift og -udvikling. Andelen af de samlede omkostninger er opgjort for koncernens fuldt ejede selskaber. Andelen er sat i forhold til koncernens samlede omkostninger, de direkte driftsomkostninger, som er opgjort før afskrivninger.

Miljø

Miljø- og klimaregnskabet dækker selskaber i Danmark, som Nykredit har ejet 100% i hele regnskabsåret. Delvist ejede datterselskaber og aktiviteter i udlandet indgår ikke, dog med undtagelse af JN Data, der ud fra en væsentlighedsbetragtning er medregnet, svarende til Nykredits ejerandel. Dog er transportopgørelsen eksklusiv JN Data og Nykredit Leasing.

Ressourceforbrugsdata for 2007 omfatter kun bygninger Nykredit ejer, mens ressourceforbrugsdata for 2008 også inkluderer lejede bygninger.

Elforbrug er opgjort på baggrund af måleraflæsninger. Kilde for emissionsfaktoren er energinet.dk

Elforbrug pr. medarbejder (FTE) er eksklusiv elforbrug til p-kælder og udendørsbelysning, dels da det vurderes ikke at være relateret til medarbejderens virke og dels af sammenlignelighedsårsager.

Varmeforbrug er opgjort på baggrund af måleraflæsning for ejede ejendomme. For lejede lokaler er forbruget opgjort ud fra ejendommens varmeregnskab og Nykredits andel af forbruget (normalt fordelt ud fra arealandel). Opvarmningskilder er fjernvarme, naturgas og fyringsolie. Kilde for emissionsfaktoren for fjernvarme er Energistyrelsens energistatistik 2007. Emissionsfaktoren for naturgas og fyringsolie er fra Key2Green.dk.

Transport via fly er opgjort af Nykredits benyttede rejsebureauer, korrigeret for, at 97% af alle rejser bestilles derigennem. Kilden for emissionsfaktoren er det engelske miljøministerium, Defra.

Biltransport dækker arbejdsrelateret transport i firmabiler (50% arbejdsrelateret kørsel), taxa og egne biler. Medarbejdernes transport til og fra arbejde er ikke indregnet. Kilden for emissionsfaktoren for firmabiler er Energistyrelsens standardfaktorer for brændværdier og CO₂-emissioner. Kilden for emissionsfaktoren for taxakørsel og arbejdskørsel i egne biler er Key2Green.dk.

Togtransport er opgjort efter en gennemsnitlig pris på 1 kr. pr. km. Kilden for emissionsfaktoren er DSB.

CO₂-udledning er beregnet ud fra forbrug samt nedenstående emissionsfaktorer der dækker 2007. Emissionsfaktorer for el og fjernvarme er opgjort med 200% varmevirkningsgrad og tillagt 5% nettotab.

Emissionsfaktorer

	Emissionsfaktor	Kilde
Elforbrug i Østdanmark (Sjælland og øer)	619 g CO ₂ /kWh	energinet.dk
Elforbrug i Vestdanmark (Jylland og Fyn)	519 g CO ₂ /kWh	energinet.dk
Fjernvarme	129,0 g CO ₂ /kWh	Energistyrelsens energistatistik 2007
Naturgas	205,9 g CO ₂ /kWh	Key2Green.dk
Fyringsolie	266,4 g CO ₂ /kWh	Key2Green.dk
Flyrejser under 600 km	150 g CO ₂ /pers. km	Det engelske miljøministerium, Defra.
Flyrejser over 600 km	110 g CO ₂ /pers. km	Det engelske miljøministerium, Defra.
Togrejser	31 g CO ₂ /pers. km	DSB
Bil – Firmabiler og bruttokontraktbiler	Diesel: 2,65 kg CO ₂ /liter Benzin 2,40 kg CO ₂ /liter	Energistyrelsens standardfaktorer for brændværdi og CO ₂ -emissioner
Arbejdskørsel i egen bil	175 g CO ₂ /km	Key2Green.dk
Taxa	148 g CO ₂ /km	Key2Green.dk

Emissionsfaktorer for 2008 offentliggøres i april 2009.

Unik dansk realkredit

Obligationsrestgælden fordelt på ejendomskategori er opgjort til nominal værdi.

Finansiell bæredygtighed – kapitalpolitikken

Nye regnskabsregler trådte i kraft 1. januar 2005, hvilket har medført en række ændringer i indregning og måling af regnskabsposter i forhold til den hidtil anvendte regnskabspraksis.

Nykredit i tal

Nykredits realiserede tab er konstaterede tab på Nykredit Bank og koncernens realkreditudlån. For 2008 er tabet inklusive tab på Det Private Beredskab vedrørende Roskilde Bank og EBH-koncernen.

Markedsandelen for Dankort og VISA/Dankort er opgjort som Nykredit Banks og Forstædernes Banks andel af udstedte VISA/Dankort blandt privatkunder.

Markedsandelen for realkreditbestand er opgjort på baggrund af Realkreditrådets statistik til nominal værdi. Bestanden er eksklusiv udlån med pant i udlandet.

Markedsandelen for formueforvaltning er opgjort på baggrund af InvesteringsForeningsRådets officielle markedsstatistik.

Markedsandelen for forsikring er opgjort som andel af bruttopræmieindtægter ud fra Finanstilsynets statistik for skadesforsikringselskaber. Kun selskaber under dansk tilsyn er inkluderet i opgørelsen. Selskaber og brancher udenfor Nykredits forretningsområde er ikke inkluderet i opgørelsen. Markedsandselsdata for forsikring er for 2007.

Markedsandelen for bankind- og udlån er opgjort ud fra Nationalbankens balance- og strømstatistik for MFI-sektoren til nominal værdi.

Koncernens samlede udlån er opgjort til nominal værdi, og bankudlån er opgjort til amortiseret kostpris ekskl. reverse-forretninger. Udlånet er inklusiv udlån i udlandet. Bankudlånet er inklusiv Forstædernes Bank.

Ejerfordelingen af Nykredits investorer er opgjort ud fra Nationalbankens værdipapirstatistik. Data dækker til og med november. Kategorien ufordelt skal sikre investorfortroligheden med følgende fortrolighedskrav:

Antalsprincip: Beholdningsdata for en given investorsektor skal mindst udgøres af tre investorers beholdninger.

Dominansprincip: En given investors beholdning må ikke udgøre mere end 90 pct. af sektorens samlede beholdning.

Nykredit Realkredit A/S
Kalvebod Brygge 1–3
1780 København V
Tlf. 44 55 10 00
www.nykredit.dk
CVR-nr. 12 71 92 80

Corporate Governance og Nykredits rapporteringsstruktur findes på nykredit.dk

På nykredit.dk/rapporter findes:

- Årsrapport 2008
- Ikke-finansiell rapportering: Om Nykredit 2008
- Risikoreport: Risiko- og Kapitalstyring 2008

På nykredit.com/ir findes:

- Investorinformation