

# Årsrapport 2002

## NYKREDIT HOLDING A/S

### Bestyrelse

Steen E. Christensen, advokat,  
formand

Hans Bang-Hansen, gårdejer,  
næstformand

K. E. Borup, direktør,  
næstformand

Kristian Benggaard, seniorkonsulent \*  
Peter Bramsen, gårdejer  
Winnie Dohn, personalekonsulent \*  
Birgit Grodal, professor  
Jørgen S. Iversen, fabrikant  
Allan Kristiansen, kontorchef \*  
Ole Maltesen, forretningsfører  
Susanne Møller Nielsen, boligrådgiver \*  
Kirsten Petersen, erhvervsrådgiver \*  
Ole Steffensen, fhv. borgmester, proprietær  
Ole Trolle, direktør  
Jens Erik Udsen, direktør  
Leif Vinther, personaleforeningsformand \*  
F. Weye-Hansen, fhv. direktør

### DIREKTION

Mogens Munk Rasmussen,  
koncernchef

Peter Engberg Jensen,  
koncerndirektør

Per Ladegaard,  
koncerndirektør

Henning Kruse Petersen,  
koncerndirektør

## NYKREDIT REALKREDIT A/S

### Bestyrelse

Steen E. Christensen, advokat,  
formand

Hans Bang-Hansen, gårdejer,  
næstformand

K. E. Borup, direktør,  
næstformand

Kristian Benggaard, seniorkonsulent \*  
Peter Bramsen, gårdejer  
Winnie Dohn, personalekonsulent \*  
Birgit Grodal, professor  
Jørgen S. Iversen, fabrikant  
Allan Kristiansen, kontorchef \*  
Ole Maltesen, forretningsfører  
Susanne Møller Nielsen, boligrådgiver \*  
Kirsten Petersen, erhvervsrådgiver \*  
Ole Steffensen, fhv. borgmester, proprietær  
Ole Trolle, direktør  
Jens Erik Udsen, direktør  
Leif Vinther, personaleforeningsformand \*  
F. Weye-Hansen, fhv. direktør

### DIREKTION

Mogens Munk Rasmussen,  
koncernchef

Peter Engberg Jensen,  
koncerndirektør

Per Ladegaard,  
koncerndirektør

Henning Kruse Petersen,  
koncerndirektør

Der afholdes ordinær generalforsamling i selskaberne den 24. april 2003

\* Valgt af medarbejderne i Nykredit

<b>NYKREDITS GRUNDLAG</b>	<b>1</b>
<b>LEDELSENS KONCERNBERETNING</b>	<b>5</b>
2002 – kort fortalt	5
Forretningsmæssige hovedbegivenheder	6
Nykredits forretningsområder	12
Nykredits internationale aktiviteter	16
Forbedret rating	16
Multikanaldistribution	20
e-strategi og portaler	21
e-learning	21
Væsentlige it-projekter	21
Afkastkrav	22
Bonus	22
Corporate Governance	22
Resultat i forhold til forventning	22
Forventninger til 2003	23
Begivenheder efter regnskabsårets afslutning	23
<b>KONCERNENS RISIKOSTYRING</b>	<b>24</b>
Kreditrisici	24
Markedsrisici	24
Forsikringsrisici	25
<b>REGNSKABSBERETNING</b>	<b>27</b>
Nykredit koncernens resultat	27
Basisindtjening	27
Beholdningsindtjening	30
Koncernens balance, egenkapital og solvens	31
<b>KONCERNENS ENHEDER</b>	<b>32</b>
Nykredit Holding A/S	32
Nykredit Realkredit A/S	32
Nykredit Bank koncernen	48
Nykredit Østifterne Forsikring A/S	50
Nykredit Mægler A/S	53
Nykredit Ejendomme A/S	53
<b>ÅRSREGNSKAB 2002</b>	<b>54</b>
Anvendt regnskabspraksis	54
Nykredit koncernen	59
Nykredit Holding A/S	65
Nykredit Realkredit koncernen og Nykredit Realkredit A/S	75
Noter	81
Finanstilsynets nøgletal	104
Nykredit koncernen i euro	107
Serieregnskaber	111
<b>ØVRIGE OPLYSNINGER</b>	<b>115</b>

Design og produktion: Bysted A/S  
Fotograf: Per Brogaard og co. og Getty images  
Tryk: Arco Grafisk A/S

5555.4886

# Nykredits grundlag

## **Idégrundlag**

Nykredit er med udgangspunkt i finansiering af fast ejendom en vigtig aktør i sikring og videreudvikling af et velfungerende kapitalmarked til gavn for den enkelte og samfundet.

## **Vision**

Nykredit vil være i alle beslutningstageres bevidsthed, når finansieringsmæssige opgaver skal løses.

Nykredit vil videreudvikle sit unikke udgangspunkt og til enhver tid beherske kompetenceområder, som bliver strategisk vigtige i den finansielle sektor.

Den finansielle medarbejders foretrukne arbejdsplads skal hedde Nykredit.

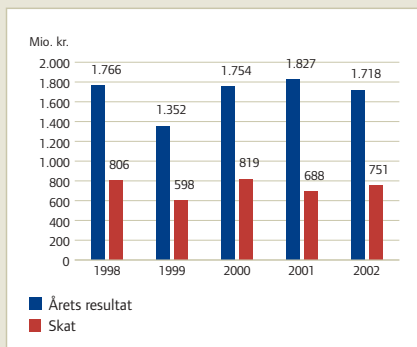
## **Forretningsmæssig målsætning**

Nykredit ønsker at være en internationalt konkurrencedygtig dansk finansiell virksomhed med kompetente medarbejdere, tidssvarende serviceydelser, produkter og distributionskanaler.

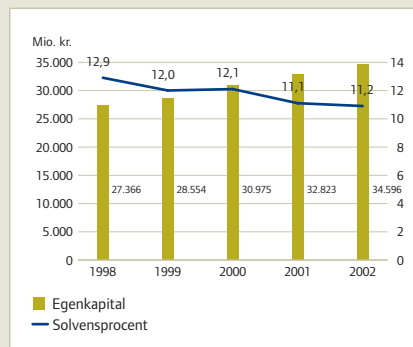
	1998	1999	2000	2001	2002
<b>BASISINDTJENING OG ÅRETS RESULTAT</b>					
<b>Basisindtægter af:</b>					
- Udlånsvirksomhed mv.	2.313	2.388	2.844	3.247	3.448
- Fonds	1.572	1.309	1.277	1.370	1.046
<b>I alt</b>	<b>3.885</b>	<b>3.697</b>	<b>4.121</b>	<b>4.617</b>	<b>4.494</b>
Driftsomkostninger og afskrivninger	1.940	2.216	2.202	2.286	2.462
<b>Basisindtjening før tab</b>	<b>1.945</b>	<b>1.481</b>	<b>1.919</b>	<b>2.331</b>	<b>2.032</b>
Tab og nedskrivninger på fordringer	-18	132	-118	84	169
Resultat af forsikringsvirksomhed før skat	-	-6	30	-62	-121
<b>Basisindtjening efter tab og forsikringsdrift</b>	<b>1.963</b>	<b>1.343</b>	<b>2.067</b>	<b>2.185</b>	<b>1.742</b>
Beholdningsindtjening	609	607	506	330	727
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>2.572</b>	<b>1.950</b>	<b>2.573</b>	<b>2.515</b>	<b>2.469</b>
Skat	806	598	819	688	751
<b>Årets resultat</b>	<b>1.766</b>	<b>1.352</b>	<b>1.754</b>	<b>1.827</b>	<b>1.718</b>
<b>UDVALGTE HOVEDTAL FRA BALANCEN PR. 31. DECEMBER</b>					
Udlån:					
- Realkredit	363.777	371.245	380.053	394.403	411.534
- Bank	10.161	16.018	17.139	22.234	24.452
Obligationer og aktier mv.	46.833	50.229	74.735	107.220	119.853
Indlån – bank	4.366	9.323	9.483	8.651	12.018
Udstedte obligationer	389.974	388.898	412.869	467.459	499.460
Egenkapital	27.366	28.554	30.975	32.823	34.596
Aktiver i alt	457.422	472.419	509.365	579.512	615.157
<b>NØGLETAL</b>					
Årets resultat i procent af gns. egenkapital	6,7	4,8	5,9	5,7	5,1
Basisindtjening før tab i procent af gns. egenkapital	7,3	5,3	6,4	7,3	6,0
Basisindtjening efter tab i procent af gns. egenkapital	7,4	4,8	6,9	6,8	5,2
Omkostninger i procent af basisindtægter	49,9	59,9	53,4	49,5	54,8
Nedskrivninger (korrektivkonto)	2.211	2.235	2.012	1.983	2.038
Årets tabs- og nedskrivningsprocent	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Solvensprocent	12,9	12,0	12,1	11,1	11,2
Kernekapitalprocent	11,5	11,3	12,0	11,4	11,4
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere:					
- Nykredit Holding og konsoliderede datterselskaber	2.182	2.514	2.528	2.564	2.668
- Forsikring (ikke konsolideret)	-	4	316	353	387

Note: I beholdningsindtjeningen er fratrukket omkostninger i forbindelse med investeringsfunktionen, jf. side 62.

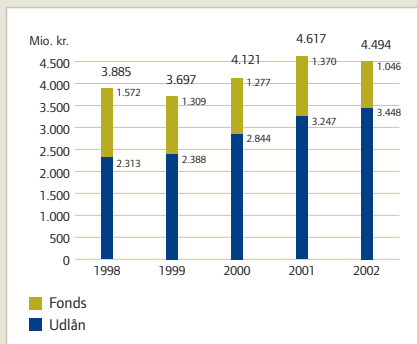
### Årets resultat og skat



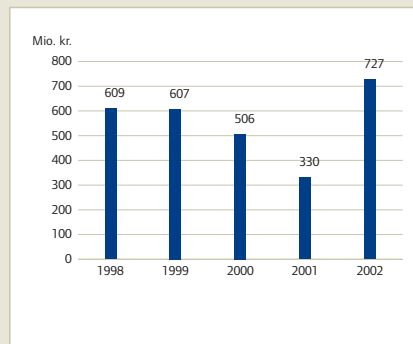
### Egenkapital og solvensprocent



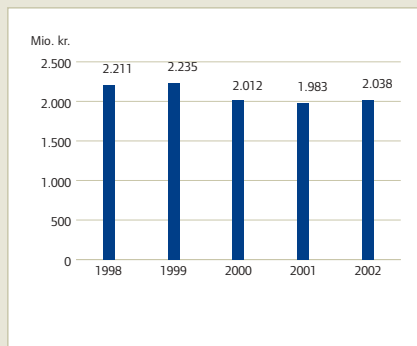
### Basisindtægter af udlån og fonds



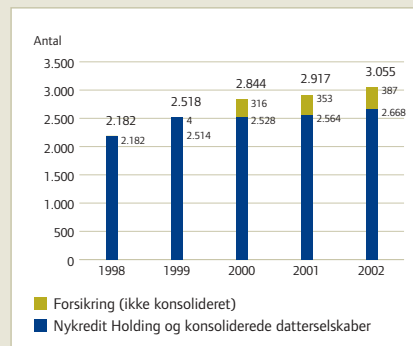
### Beholdningsindtjening



### Nedskrivninger (korrektivkonto)



### Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere







# Ledelsens koncernberetning

## 2002 – KORT FORTALT

- Nykredit koncernens resultat før skat blev 2.469 mio. kr. mod 2.515 mio. kr. i 2001. Resultatet efter skat blev 1.718 mio. kr. mod 1.827 mio. kr. i 2001.
- Årets resultat er påvirket af
  - øgede basisindtægter af udlånsvirksomhed mv., som steg med 201 mio. kr.
  - en stigning i beholdningsindtjeningen med 397 mio. kr. til 727 mio. kr.
  - et fald i basisindtægter af fonds på 324 mio. kr.
  - en omkostningsstigning på 176 mio. kr., hvoraf godt 100 mio. kr. er af engangskarakter.
  - tab og nedskrivninger på udlån blev 169 mio. kr., hvilket fortsat er et lavt niveau trods en stigning på 85 mio. kr.
- Koncernens udlån steg med 19 mia. kr. til 436 mia. kr. i 2002:
  - Realkreditvirksomheden øgede udlånet med 17 mia. kr. til 412 mia. kr.
  - Banken øgede udlånet med 2 mia. kr. til 24 mia. kr.
- Koncernens resultat afspejler en stigning i realkreditaktiviteterne. Som ventet blev aktiviteten på realkreditmarkedet i årets første seks måneder mere afdæmpet sammenlignet med det foregående års kraftige konverteringsaktivitet. I årets anden halvdel var aktivitetsniveauet væsentligt højere, og udlånsvæksten for året som helhed var den største siden 1993.
- Aktiviteterne på bank- og forsikringsområdet fortsætter den positive udvikling, og begge forretningsområder har noteret stigende kundebestand. Antallet af privatkunder, der benytter to eller flere af koncernens produktområder, steg til 36,1% fra 31,0% året før.
- Bankvirksomheden fik en pæn fremgang i den langsigtede indtjeningsbase. Trods øget indtjening på privatområdet blev bankens resultat alene på 144 mio. kr. før skat, hvilket især er påvirket af negative kursreguleringer på strukturerede kreditprodukter på erhvervsområdet på 110 mio. kr.
- Forsikringsvirksomheden fortsatte fremgangen i forretningsomfanget – ikke mindst på privat- og erhvervsområdet. Årsresultatet på -121 mio. kr. før skat kan overvejende tilskrives større erstatningsudgifter.
- I forhold til 2001 var omsætningen af fast ejendom i 2002 præget af færre antal handler, mens handelspriserne var højere. Mæglervirksomheden fik et overskud på 4 mio. kr.
- Efter indregning af årets resultat udgjorde koncernens egenkapital 34,6 mia. kr. ultimo 2002 mod 32,8 mia. kr. ultimo 2001. Koncernens ansvarlige kapital efter fradrag udgjorde 33,5 mia. kr., svarende til en solvensprocent på 11,2.

Nykredit koncernen offentliggør halvårsresultatet den 20. august 2003.

## **FORRETNINGSMÆSSIGE HOVEDBEGIVENHEDER**

### **NYKREDIT – VIGTIG AKTØR PÅ DEN FINANSIELLE MARKEDSPLADS**

2002 var et godt år for Nykredit. Koncernen noterede den største udlånsvækst i realkreditvirksomheden siden 1993, fortsat kundefremgang i bank- og forsikrings-selskabet samt fortsat stigende krydskunde procent.

Aktiviteten på realkreditmarkedet var i årets første halvdel afdæmpet sammenholdt med de omfattende konverteringsaktiviteter i 2001. Men serieskiftet 1. september og rentefald resulterede i et markant højere aktivitetsniveau i andet halvår. I august oplevede Nykredit således nogle af de travleste dage i koncernens historie.

I et endog særdeles konkurrencebetonet marked øgede Nykredit i 2002 realkreditudlånet på privat-, erhvervs- og landbrugsmarkedet med 17 mia. kr. Nykredit tegnede sig i 2002 for knap 1/3 af det danske realkreditudlån.

Nykredits kerneforretning, realkredit, er de seneste år blevet suppleret med bank- og forsikringsaktiviteter. Nykredit Østifterne Forsikring er fortsat i opbygningsfasen, men havde 123.000 privatkunder ultimo 2002. Nykredit Bank har på mindre end fire år fået 175.000 privatkunder. Alene i 2002 fik banken mere end 15.000 nye kunder med lønkonto. På få år er banken ligeledes blevet en stærk samarbejdspartner for såvel koncernens landbrugs- og erhvervs-kunder som de institutionelle kunder.

### **KRYDSKUNDEPROCENTEN STIGER FORTSAT**

Det stadigt stigende salg og volumen inden for bank- og forsikringsaktiviteterne betyder, at andelen af kunder, der benytter produkter fra to eller flere af koncernens forretningsområder, krydskunde procenten, fortsat vokser.

Krydskunde procenten udgjorde 32,7 ultimo 2002 mod 27,8 ved årets start. På privatområdet var krydskunde procenten 36,1. Den stigende kundebestand i de to forretningsområder medvirker til at øge kundeloyaliteten.

### **NYKREDITS SALGSORGANISATION STYRKET**

På få år har Nykredit undergået en markant udvikling fra et traditionelt realkreditinstitut til en moderne finansiel koncern med markedsområder, produkter og kunder inden for stort set alle sider af finansiel virksomhed.

Omstillingen er foregået ved målrettet at tilføre Nykredit nye aktiviteter – herunder bank og forsikring – og videreudvikle produktsortiment, afsætningskanaler og medarbejderkompetencer gennem de seneste år.

Som seneste led i Nykredits omstillingsproces blev Nykredits organisation og struktur i efteråret 2002 ændret for at forstærke kundefokuseringen, forkorte beslutningsprocesserne og forenkle ledelsesstrukturen.

Et centralt element i ændringen var etableringen af fire koncerntværgående forretningsområder: Privat, Landbrug, Erhverv og Markets & Asset Management. Forretningsområderne har entydigt beslutningsansvar og kundefokus og går på tværs af hidtidige geografiske og selskabsretlige skel for derved at betjene kunderne så direkte og effektivt som muligt.

De salgsheder, som Nykredit de seneste år har etableret under multikanalstrategien, blev opretholdt med uændret bemanding og kundeansvar, men fik nye navne. Alle kundebetjenende enheder benævnes "centre". Medarbejderne på centrene sælger og bevilger alle koncernens produkter på tværs af selskabsgrænser.

Som konsekvens af den nye organisering ophørte de syv regionshovedkontorer som afsætnings-, budget- og personaleansvarlige enheder. Samtidig blev en række administrative opgaver og funktioner centraliseret, hvorved arbejdsprocesserne er blevet effektiviseret.

I forbindelse med organisationsændringen trådte de juridiske selskaber i baggrunden, mens koncernens fælles mærke, Nykredit, kom helt i front. Det betyder, at kunderne og offentligheden først og fremmest vil opleve at blive betjent af Nykredit, uanset hvilke juridiske selskaber i koncernen der samarbejder om at servicere kunden.

I samme forbindelse skiftede Nykredit A/S, som hidtil har varetaget koncernens realkreditaktiviteter, navn til Nykredit Realkredit A/S. Selskabets kerneforretning afspejles således i navnet, som det er tilfældet i Nykredit Bank, Nykredit Østifterne Forsikring og Nykredit Mægler.

Den 2. januar 2003 lancerede Nykredit en ny markedsføringsplatform: Nykredit – Alt du kan eje. Det skete som en konsekvens af Nykredits udvikling igennem de seneste år fra traditionel kreditforening til bred finansiel koncern og i forlængelse af organisationsændringen i 2002.

Med den nye markedsføring, som samler alle forretningsområdernes kommunikation i ét kreativt univers under sloganet "Alt du kan eje", fremhæves koncernens bredde inden for finansielle ydelser.

## NYKREDIT I SAMARBEJDE MED JYSKE BANK

Nykredit indledte i februar et strategisk samarbejde med Jyske Bank omfattende fælles IT-drift samt formidling af realkreditlån m.m.

Nykredit og Jyske Bank etablerede et ligeligt ejet IT-drifts- og teknikselskab – JN Data A/S – med lokation i Silkeborg. Selskabet leverer ydelser inden for IT-drift og teknik til ejerne og kom som planlagt i drift i august. Det fælles synergipotentialer vurderes til over 50 mio. kr. årligt efter en indkøringsperiode.

Samarbejdet med Jyske Bank rummer desuden en aftale om formidling af realkreditlån fra Jyske Bank til Nykredit, og som følge heraf modtager Nykredit en væsentlig andel af Jyske Banks samlede formidling af realkreditlån på privatkunde-, landbrugs- og erhvervsområdet.

Aftalen har endvidere medført et styrket lokalt samarbejde mellem Jyske Banks afdelinger og Nykredits ejendomsrådgivere, ligesom aftalen betyder, at Nykredits bankkunder har fået adgang til pengeautomater og kassafunktioner i Jyske Banks afdelingsnet.

Med henblik på at markere en mere varig tilknytning mellem Nykredit og Jyske Bank erhvervede Nykredit en aktiepost på 9,67% af den samlede aktiekapital i Jyske Bank.

### Andet samarbejde

Nykredit indgik sammen med Jyske Bank i marts en aftale om at indskyde ansvarlig lånekapital på henholdsvis 1,5 mia. kr. og 0,3 mia. kr. i PFA, og i april overtog Nykredit sammen med Jyske Bank, Amtssparekassen Fyn samt Spar Nord mere end 80% af aktierne i corporate finance huset, Capitalis A/S.

## LÅNOMLÆGNING VIA INTERNETTET

Som den første realkreditudbyder i Danmark åbnede Nykredit i maj for, at kunderne selv kan omlægge deres fastforrentede realkreditlån via internettet.

Det er både privatkunder og virksomheder, der kan bruge faciliteten og omlægge fastforrentede realkreditlån på op til 3 mio. kr. enten til et nyt fastforrentet lån eller til et nyt Tilpasningslån i kroner.

Lånomlægningen foregår via en personlig side, som kunden selv opretter. Omlægning omfatter lånetilbud, fastkurs- og indfrielsesaftale samt tinglysning. Når kunden accepterer aftalen, læses kurserne, og kunden modtager to dage efter brev med de dokumenter, der skal underskrives.

Online omlægningen er interessant ikke mindst i kombination med Nykredit LånOvervågning, der er en avanceret og detaljeret overvågning af realkreditlån.

Nykredit LånOvervågning regner hver nat på kundernes lån, og Nykredit orienterer den efterfølgende dag den enkelte kunde, hvis der er positive omlægningsmuligheder. På [www.nykredit.dk](http://www.nykredit.dk) kan kunden dagligt se den konkrete beregning, som LånOvervågning har foretaget på lånet.

LånOvervågning blev i 2002 implementeret for alle Nykredits kunder. Låntagere med lån i andre realkreditinstitutter kan også benytte LånOvervågning.

## PROFESSIONEL PORTEFØLJELEJE TIL FLERE

Nykredit lancerede den 1. september 2002 et nyt koncept, Privat Portefølje, der tilbyder professionel formuepleje til privatkunder med en formue på over 0,5 mio. kr. i investerbare midler.

Dermed får langt flere private adgang til en professionel formuepleje, som hidtil har været forbeholdt institutionelle investorer og de allerstørste privatkunder.

Rådgivningen sker på baggrund af et indgående "helbredscheck" af kundens økonomi og en afklaring af kundens risikovillighed, finansielle mål, tidshorisont m.m.

Fire forretningsområder

	Privat	Landbrug	Erhverv	Markets & Asset Management
Realkredit				
Bank				
Forsikring				
Mægler				



De nye produkter og det bredere fokus er en stor udfordring for ledelse og medarbejdere. Vi gør, hvad vi kan for at tilpasse koncernen, så medarbejderne til stadighed har de bedste forudsætninger for at tilbyde kunderne optimale løsninger på tværs af de traditionelle grænser mellem bank, forsikring og realkredit. Det er dér, vores styrke ligger.

Efter de ændringer, der successivt er foretaget i Nykredit i de senere år, senest med organisationsændringen i efteråret 2002, er Nykredit i dag gearret til de kommende udfordringer, som de nye markedsområder og et større produktudbud betyder for koncernen. Mogens Munk Rasmussen samler her trådene i det nye og mere differentierede billede af koncernen.

*Hvordan omstiller Nykredit sig som koncern fra den traditionelle realkredit til en mere vidtfavnende finansiel koncern?*

“Vi er meget bevidste om vores rødder. Nykredit er jo udsprunget af realkredit, hvor vi har koncentreret os om at gøre det muligt for vores kunder at realisere deres drømme om egen bolig eller virksomhed med et ordentligt realkreditlån. Mere end halvdelen af boligerne i Danmark er ejerboliger, og vi har en stor andel af det marked.”

“Realkredit er derfor stadig vores kerneforretning, men samtidig skal vi også skabe plads til Nykredit som en moderne, konkurrencedygtig finansiel koncern med et bredt produktudbud. Vi har i dag flere produkter på paletten, fordi vores realkreditkunder forventer, at vi også kan tale bank og forsikring med dem på samme plan som de øvrige banker. Det er en udvikling, vi har været i gang med i nogle år. Det er ikke en udvikling væk fra realkredit, men en nødvendig ekspansion af vores virksomhed.”

Nykredit har et stærkt image, og kunderne har et højt kendskab til koncernen, men kendskabet er funderet på realkredit. Derfor ligger der også i det kommende år en stor opgave i at øge kundernes opmærksomhed på Nykredit som andet og mere end realkredit.

“Det synes jeg foreløbig er lykkedes meget godt. I 2003 har vi taget fat på en helt ny markedsføring, der yderligere skal øge kendskabet til

Nykredit som bank- og forsikringsvirksomhed. I dag er en tredjedel af vores realkreditkunder også bank- eller forsikringskunder hos os.

Det øger loyaliteten hos kunderne, samtidig med at det spreder signalet om de nye forretningsområder. Vi får omkring 1.600 nye krydskunder hver måned, så vi har gode forventninger til den videre udvikling.”

Organisationsændringen fra en traditionel til en moderne koncern har medført en fladere, mere decentral struktur. To ledelseslag er fjernet, og der er skabt fire tværgående forretningsområder med entydigt beslutningsansvar og kundefokus. Nøgleordene er nu en mere strømlinet virksomhed med større kundefokus på alle områder. Men selvom man har søgt den enkle, entydige og mere smidige organisation, har omstillingen ikke været let.

“Én ting er at lancere produkterne, en anden ting er at få organisationen i gear. Vi har brugt mange kræfter

Mogens Munk Rasmussen  
Koncernchef med direkte ansvar for Juridisk afdeling, Kommunikation, Koncernsekretariatet, Ledelses- og organisationsudvikling, Uddannelse og Intern revision

på at få produktberedskab, IT-beredskab, kundekontaktcenter og uddannelse af personalet på plads. Vi fik et forsikringselskab om bord med én kultur og en bank med en anden kultur, og sidste år flyttede vi ind i det nye hus på Kalvebod Brygge, der er så transparent, at man ikke kan gå og gemme sig for hinanden. Vi har sat medarbejderne sammen i grupperinger, der intet har med at gøre, om de kommer fra bank, realkredit eller forsikring. De skal betjene kundegrupperne i fællesskab, og det har vi forstærket med den organisationsændring, der kom i efteråret 2002.”

“De nye produkter og det bredere fokus er en stor udfordring for medarbejderne, og vi gør, hvad vi kan for at tilpasse virksomheden, så medarbejderne til stadighed har de bedste forudsætninger for at tilbyde kunderne optimale løsninger på tværs af de traditionelle grænser mellem bank, forsikring og realkredit. Det er dér, vores styrke ligger.”

Nykredit har forandret sig meget i de senere år, og det stiller store krav til medarbejderne, som både skal

kunne se helheden i koncernen og tænke i krævende detaljer. De skal først og fremmest være ajour med deres faglige kompetence, og de skal kunne arbejde selvstændigt og have mod til at tage initiativer og beslutninger.

“Nykredit har mange værdier, som potentielle medarbejdere efterspørger. Vi behandler hinanden ordentligt, også i de konflikter der uundgåeligt opstår. Det tror jeg egentlig, vi er kendte for. At være ordentlige.”

Den indgangsvinkel til Nykredit kan Mogens Munk Rasmussen også overføre til det store perspektiv, hvor Nykredit er kendt som en respekteret og retlinet aktør på det danske kapitalmarked.

“Det at være ordentlig, synes jeg egentlig er sådan et godt udtryk, og det forpligter også i den store sammenhæng. Vi er ikke børsnoteret, selvom vi i det daglige opfører os som et børsnoteret selskab. Egentlig kunne vi være frække og dumpe markedet for at komme af med en konkurrent, hvis det var det,

vi ville, eller bruge vores kapital uansvarligt på andre måder i forhold til den økonomiske udvikling. Men vi har også et medansvar for, hvordan det går på kapitalmarkedet, og der er nogle sidemålsætninger, der går på andet end at være profit-søgende. Alene vores størrelse betyder, at vi har en forpligtelse til at leve op til – og understøtte de regler, der gælder i samfundet.”

“Nykredit er foreningsejet, og medlemmerne har meget forskellige interesser, som vi skal tage hensyn til. Det er en balance mellem på den ene side at drive en lønsom forretning som en af de ledende finansielle koncerner i Danmark og så på den anden side at leve op til kundernes krav om gode produkter til lave priser. Vi skal både have historikken med og opføre os ordentligt – så kunderne også om ti år kan få et ordentligt lån.”





Nykredit har mange værdier, som potentielle medarbejdere efterspørger.

Vi behandler hinanden ordentligt, også i de konflikter, der uundgåeligt opstår.

Det tror jeg egentlig, vi er kendte for.

At være ordentlige.

## NYKREDITS FORRETNINGSOMRÅDER

Nykredit koncernen er organiseret med fire koncern-tværgående forretningsområder: Privat, Landbrug, Erhverv og Markets & Asset Management.

### PRIVATOMRÅDET

#### 40.000 kunder serviceret på én dag

Konkurrencen om privatkundernes realkreditlån skærpes til stadighed, og Nykredit arbejdede gennem hele 2002 intenst for at fastholde og styrke koncernens fremtrædende position på privatkundeområdet.

Nykredit har fokus på at skabe høj tilgængelighed for kunderne med et bredt spekter af integrerede salgskanaler. Det betød, at Nykredit i flere usædvanligt travle dage i august på grund af serieskift og rentefald betjente i gennemsnit 22.000 kunder om dagen. Den 15. august toppede antallet med over 40.000 kundehenvendelser.

Koncernens multikanalstrategi blev for alvor testet i de dage, og resultaterne bekræftede, at Nykredit kan betjene kunderne, når kunderne har behov for det.

#### Distributionsnettet for privatkunder styrket

Det strategiske samarbejde med Jyske Bank betyder, at Nykredit er leverandør af realkreditlån til Jyske Bank på privatmarkedet.

Med sine 120 afdelinger og fokus på boligrådgivning er det en klar styrkelse af Nykredits distributionskraft. Samarbejdet har i løbet af 2002 givet gode resultater, og der er forventninger om endnu bedre resultater i 2003.

Nykredits distributionskraft over for private kunder blev yderligere styrket, da Nykredits ejendomsmæglere i 2002 fik mulighed for at formidle tillægslån.

#### Gennembrud for Nykredits lønkonto

I 2002 fik Nykredits lønkonto, der bl.a. tilbyder særdeles konkurrencedygtig rente og Visa/Dankort uden årsgebyr, for alvor sit gennembrud. Nykredit fik i årets løb mere end 15.000 nye kunder, som valgte at lægge forvaltningen af deres daglige økonomi i Nykredit med en Nykredit Lønkonto.

I Nykredit Bank har kunderne en lang række selvbetjeningsmuligheder i internetbanken. Ultimo oktober lancerede banken flere nye faciliteter og nyt layout, hvilket har gjort banken endnu lettere at benytte. En af nyskabelserne var "Mit Nykredit", der er en personlig side, hvor den enkelte Nykredit-kunde, får et samlet overblik over sine engagementer – ikke blot i Nykredit Bank, men også inden for realkredit og forsikring.

Nykredit udvikler løbende nye relevante produkter til koncernens kunder, og blandt nyhederne i 2002 var formuepleje for privatkunder.

Dette kombineret med de konkurrencedygtige banktilbud og det brede sortiment af forsikringsprodukter er stærkt medvirkende til, at mere end en tredjedel af Nykredits privatkunder i dag benytter produkter eller services fra to eller flere af koncernens produktområder. Ultimo 2002 udgjorde antallet af krydskunder blandt privatkunderne 36,1%.

Koncernens indsats over for privatkunder blev styrket i forbindelse med organisationsændringen. Når både beslutningskraft og fokus på kunderne øges markant, vil kunden opleve et sammenhængende Nykredit, uanset hvor og hvordan Nykredit er den finansielle samarbejdspartner.

### LANDBRUGSOMRÅDET

#### Konkurrencen intensiveres

Efter flere år med gode konjunkturer var 2002 kendetegnet ved en tilbagegang i landbrugskonjunkturerne. Indtjeningsnedgangen påvirkede dog ikke i væsentligt omfang efterspørgslen efter driftsbygninger og materiel, som fortsat ligger på et generelt højt niveau.

Konkurrencen om landbrugskunderne skærpedes, og ikke mindst prisen var en stadig mere afgørende konkurrenceparameter. Nykredit fokuserede i denne markedsituation på at tilføre kunden en reel merværdi ved fortsat at videreudvikle rådgivningskompetencer og ved at fastholde et højt kvalitetsniveau i den daglige betjening og servicering af landbrugskunderne.

Antallet af tvangsauktioner lå stadig meget lavt, men udviklingen i tab og restancer var svagt stigende.

#### Lav rente gav høj aktivitet

Renteudviklingen gav i 2002 landbrugskunderne gode muligheder for lånomlægning. Konverteringsaktiviteterne kulminerede op til serieskiftet i efteråret med massive omlægninger af såvel fastforrentede som variabelt forrentede lån til først og fremmest 5%-fastforrentede lån.

Realkreditsalget lå i perioder væsentligt over forventet niveau, og selvom Nykredit som markedsleder traditionelt er under pres i konverteringsperioder, gav det ikke anledning til kundefang.

Forsikringsalget viste en pæn fremgang i årets løb, og Nykredit høster nu de forretningsmæssige synergier af det tætte daglige samspil mellem finansierings- og forsikringsforretningen.





Nykredit tilbyder ligeledes mellemfinansieringer, bygge-lån og leasingfinansieringer til landbrugskunderne.

#### **Bred vifte af produkter**

Som udgangspunkt var de overordnede mål i 2002 at fastholde en solid markedsposition og fortsat at videreudvikle den brede vifte af finansierings- og forsikringsydelse til danske landmænd.

Integrationen mellem finansierings- og forsikringsdelen var et centralt indsatsområde. Alle assurandører har fået arbejdsplads på centrene, hvilket sikrer et værdifuldt samspil mellem assurandører og finansieringsmedarbejderne.

Samarbejdet med Jyske Bank åbnede for mange nye forretningsmuligheder både gennem gensidige henvisninger og konkret samarbejde, hvor Nykredit havde den primære indfaldsvinkel til anlægsfinansieringen, og Jyske Bank leverede driftsfinansieringen.

#### **Medarbejderen – hjørnestenen i kundebetjeningen**

På landbrugsområdet gav organisationsændringen med oprettelsen af en enhedsorganisation mulighed for et bredere fokus på tværs af bank, realkredit og forsikring.

Strukturudviklingen i landbruget giver nye udfordringer i forhold til den måde, Nykredit servicerer kunderne på. En fortsat bred tilstedeværelse på landbrugsmarkedet forudsætter betjeningsfokus på såvel deltids- som de mere professionelle kundesegmenter. Nykredit-medarbejderens personlige netværk udgør sammen med den specialiserede landbrugskompetence hjørnestenen i vores kundebetjening.

Alene vores  
størrelse betyder,  
at vi har en  
forpligtelse til at  
leve op til – og  
understøtte de  
regler, der gælder  
i samfundet.

## ERHVERVSOMRÅDET

### Marked med skarp konkurrence

Nykredit har i 2002 samlet salgs- og udviklingskræfterne på det brede erhvervsområde med etablering af forretningsområde Erhverv. Forretningsområde Erhverv består herefter af hovedområderne kontor og forretning, industri og håndværk samt boligudlejningssegmenterne privat udlejning, alment boligbyggeri og private andelsboligforeninger. Fremover betjenes ovennævnte kundetyper fra Nykredits erhvervscentre.

Et nyetableret kompetencecenter inden for alment boligbyggeri og projektsalg skal have særligt fokus på større almene kunder og flerhusbyggeri generelt. Erhverv, stor-kunder betjener uændret de største erhvervs-kunder.

Erhvervsmarkedet tegnes af to typer aktører: Store aktører med et bredt produktsortiment inden for finansiering og investering, og en række nye aktører der med målrettet indsats har vundet indpas på primært real-kreditmarkedet.

Nykredit viste sig atter i 2002 som en konkurrencedygtig virksomhed, hvilket afspejles i en meget stor udlånsaktivitet og en nettotilgang af kunder.

En målrettet salgsindsats kombineret med et lavt internationalt renteniveau resulterede i, at realkreditudlånet var betydeligt højere end forventet.

På bankområdet forøgedes indlånsforretninger – primært tilvejebragt af de større erhvervs-kunder, og udlånsniveauet blev på trods af konjunktursituationen fastholdt.

Forsikrings-selskabet oplevede i 2002 en stor tilgang af nye erhvervs-kunder. Tilgangen skyldes primært, at eksisterende erhvervs-kunder udvidede kundeforholdet med Nykredit til også at omfatte forsikringsengagementer.

Den afdæmpede konjunkturudvikling resulterede i en stigende restanceudvikling. Nykredit fulgte løbende udviklingen i risikoindikatorerne og afstemte nøje hensættelserne i takt hermed.

### Individuel rådgivning og elektroniske selvbetjeningsmuligheder

Den personlige kundeforhold og den individuelle rådgivning er nøgleord i Nykredits betjening af erhvervs-kunder.

Hertil kommer, at Nykredit tilbyder kunderne en række elektroniske selvbetjeningsløsninger på internettet, som erhvervs-kunderne for alvor har benyttet sig af. Halvdelen af alle beregninger for erhvervs-kunderne blev i 2002 foretaget af kunderne selv på [www.nykredit.dk](http://www.nykredit.dk).



## Andelsboligområdet

På andelsboligområdet har portalen andelsbolig.dk etableret sig som et udstillingsvindue for de fleste entreprenører og mæglerkæder i Danmark. andelsbolig.dk har markeret sig som den mest kendte af alle andelsboligportaler og boligsøgemaskiner blandt andelsbolighavere og -søgende.

Siden sommeren 2001 har Nykredit tilbudt bankbaserede nedsparingslån til andelsboligforeninger, og efterspørgslen har været markant. I 2002 udvidede Nykredit konceptet til også at omfatte nedsparingslån som real-kreditlån, og kunderne kan derfor vælge mellem det fleksible bankbaserede lån eller det billigere realkreditbaserede nedsparingslån.

Erhvervsområdet blev styrket med Nykredits organisationsændring. Kræfterne samles i højere grad om at styrke de salgsvendte enheder, således at flere beslutninger træffes tæt på kunderne.

## Betydelige udfordringer i 2003

Udfordringerne vil i det kommende år være betydelige. De generelle økonomiske konjunkturer og den offentlige regulering af byggeprojekter vil være to helt afgørende faktorer inden for det brede erhvervsområde.

Udlånsaktiviteten på erhvervsområdet var i 2002 meget høj, bl.a. fordi det lave renteniveau gjorde det attraktivt for virksomhederne at vælge billig, langsigtet finansiering. Aktivitetsniveauet i 2003 forventes at blive lavere, dog vil yderligere fald i den internationale renteutvikling kunne indebære en vis konverteringsaktivitet.

Opbrud i ejerformer og bygherreroller på boligområdet vil skærpe konkurrencen og øge kravene til udbydere af finansielle ydelser. Med baggrund i regeringens bebudede initiativer på boligområdet vil ikke mindst det almene boligbyggeri undergå betydelige strukturelle ændringer.

## MARKETS & ASSET MANAGEMENT

### Aktieuro gav mindre aktivitet

Året var præget af voldsom uro på de internationale aktiemarkeder. Uroen ramte kundernes handelslyst på alle produktområder – især i årets første halvdel.

### Obligationer

Nykredit Markets fastholdt i 2002 sin position blandt de absolut førende aktører i det danske obligationsmarked. Kundeporteføljen blev udvidet, og ikke mindst erhvervs-kundesegmentet udviklede sig til et af de centrale forretningsområder i kraft af et frugtbart samarbejde med erhvervscentrene.

I takt med udbredelsen af rentetilpasningslån hos boligejerne, er obligationerne blevet en central del af produktpaletten i Nykredit Markets, der har positioneret sig som en dominerende aktør i markedet.

I 2003 sættes fokus på forædling af basisoperationen rettet mod institutionelle kunder bl.a. via en øget vægt på derivater.

### Kreditprodukter

Virksomhedskonkurser, regnskabsskandaler og aktieuro mindskede investorernes appetit på kreditprodukter i 2002. Den dramatiske markedsudvikling betød samtidig, at virksomhederne havde vanskeligt ved at udstede obligationer – specielt i et umodent marked som det danske. På trods af et vanskeligt marked formåede Debt Capital Markets at positionere sig som en af de betydelige aktører på det danske kapitalmarked.

De vanskelige markedsvilkår i 2002 ændrer dog ikke ved, at interessen for kreditprodukter er kommet for at blive. Virksomhederne ønsker den bredere og mere fleksible finansiering, og investorerne ønsker produkter med forventet merafkast, men uden aktiemarkedets høje volatilitet. Dette tilgodeser kreditobligationer.

### Investeringscentret

Investeringscentret i Nykredit opbygger koncepter inden for langsigtet opsparing og understøtter Nykredit koncernens afsætning af produkter inden for investering og pension, og Aktieafdelingen, som indgår i Investeringscentret, tilbyder kunderne handel og rådgivning inden for danske og udenlandske aktier.

Investeringscentret lancerede den 1. september Privat Portefølje, der tilbyder privatkunder professionel formuepleje.

For Nykredit er Privat Portefølje et vigtigt skridt mod også at have gode og konkurrencedygtige tilbud om aktiv formuepleje for privatkunder, der har en formue på over 0,5 mio. kr. til investeringer. Alene i Nykredit drejer det sig om 45–50.000 privatkunder.

Privat formuepleje og realkredit er en god produktkombination, da kunderne, efterhånden som de nedbringer deres lån, har behov for rådgivning omkring pension og investering.

Resultaterne fra de første måneder viste, at der er et stort behov for en helhedsorienteret formuerådgivning af privatkunder. Nykredit åbnede i januar 2003 et formuecenter i Århus som supplement til centret i København.

#### **Asset Management**

Asset Management aktiviteterne håndteres via datterselskaberne Nykredit Portefølje Bank og Nykredit Portefølje Administration. På trods af faldende aktiekurser er det lykkedes at øge den samlede formue under forvaltning til ca. 52 mia. kr. ultimo 2002, svarende til en vækstrate på 54% siden årets start.

Nykredit Portefølje har en forretningsmodel, hvor der på nicheområder samarbejdes med en række internationale kapitalforvaltere. Produkterne udbydes til markedet via engrosbaserede investeringsforeninger. Det er især disse produkter, som havde høj vækst i 2002.

Asset Management, der er et centralt forretningsområde i Nykredit, har trods stigende konkurrence øget sin markedsandel igennem en årrække og er i dag en af de mest anvendte leverandører af kapitalforvaltningsprodukter til pensionskassesektoren.

#### **NYKREDITS INTERNATIONALE AKTIVITETER**

Internationaliseringen står fortsat højt på dagsordenen for den finansielle sektor, og Nykredit koncernen har løbende analyseret de internationale forretningsmæssige muligheder med henblik på at kunne imødegå konkurrencen nationalt og på nærmarkederne.

##### **Nykredit ind på det polske marked**

Gennem de seneste år har Nykredit nøje fulgt udviklingen primært i Polen og Baltikum og undersøgt potentialet for her at udvikle realkreditaktivitet, og i 2001 besluttedes det at iværksætte etablering af realkreditvirksomhed i Polen.

Nykredit modtog i november 2002 tilladelse fra Commission for Banking Supervision under National Bank of Poland til at etablere realkreditselskabet Nykredit Bank Hipoteczny S.A. i Polen. Nykredit har stiftet realkreditbanken i januar 2003 og forventes i løbet af sommeren at få den operationelle licens, hvorefter udlånsaktiviteterne på det polske marked kan begynde.

Nykredit Bank Hipoteczny S.A. etableres som et 100% ejet datterselskab til Nykredit Realkredit, og vil udøve realkreditvirksomhed under den polske realkredit- og banklovgivning.

Det strategiske sigte er på længere sigt at blive en af de betydende långivere til fast ejendom i Polen. Målgruppen er såvel private boliger som erhvervsbyggeri. Afsætningen af realkreditlån ventes at ske via samarbejdsaftaler med banker og ejendomsmæglere samt direkte fra Nykredit. Der vil i 2003 blive etableret kontor i Warszawa.

##### **Grænseoverskridende lån**

Nykredit har gennem de seneste år belånt en række store danske erhvervsunders ejendomme i England, Sverige og Tyskland med danske realkreditlån. I 2002 blev konceptet udviklet til tillige at omfatte gode kreditværdige internationale erhvervsunders – primært med udlån til Sverige.

Erhvervsunders, som ønsker at belåne ejendomme i udlandet, betjenes direkte fra erhvervscentrene.

Det samlede grænseoverskridende udlån udgjorde 4,3 mia. kr. i 2002.

##### **Ny afdeling for internationale aktiviteter**

I efteråret etablerede Nykredit en international afdeling med det sigte at samle og styrke udviklingen af realkreditaktiviteter uden for Danmark.

Ud over etableringen i Polen og understøttelse af erhvervsudlånet i de nævnte lande, vil den internationale afdeling undersøge behovene hos Nykredits kunder for finansiering af ejendom i andre lande, ligesom den vil overvåge muligheden for etablering af realkreditvirksomhed i de kommende EU-lande.

##### **FORBEDRET RATING**

Fra 1. september 2002 foregår Nykredits realkreditudlån helt overvejende på grundlag af obligationer udstedt i et nyoprettet kapitalcenter D. I april tildelte kreditvurderingsinstituttet Moody's Investors Service obligationerne i kapitalcenter D ratingen Aa1.



# Nykredit er blevet endnu mere kundefokuseret og kan hurtigere træffe beslutninger og føre dem ud i livet. Organisationsændringen i 2002 har gjort det nemmere at gennemføre beslutninger.

**Peter Engberg Jensen**  
Koncerndirektør med ansvar  
for Administration og  
support, Finans, Personale,  
Økonomi samt forretnings-  
området Markets & Asset  
Management

Med etableringen af den nye organisationsstruktur i september 2002 har Nykredit fået en organisation, der ud over at opfylde det primære mål – styrkelse af kundefokuseringen – også vil give en lang række fordele for medarbejderne og lettelser i det administrative arbejde.

En af de mest gennemgribende ændringer er, at de syv hovedkontorer ude i landet er nedlagt og erstattet af regioner, og at en række administrative opgaver fra de tidligere hovedkontorer er blevet samlet og standardiseret. Dermed er skabt en på én gang entydig og kundefokuseret organisation i de enkelte områder.

“Nykredit er blevet endnu mere kundefokuseret, og vi kan hurtigere træffe beslutninger og føre dem ud i livet. Og det, er jeg sikker på, er den største fordel. At vi får en hurtigere beslutningsproces og en hurtigere gennemførelsesproces”, siger Peter Engberg Jensen.

“Det væsentlige er, at det administrative apparat, det såkaldte back-office, nu er blevet endnu mere effektivt, hvorimod de medarbejdere, der har kundekontakt, har oplevet en meget lille ændring.”

Med den nye organisation samles ansvaret for personalefunktionerne i én enhed, mens centercheferne lokalt får mere indflydelse på den daglige personaleledelse. Det giver en række fordele.

“Vi opnår en professionalisering i og med, at medarbejderne i den nye centrale enhed arbejder fuldtids med HR-spørgsmål. Lokalt giver systemet en forenkling og ensartethed, når det gælder personalepolitik og arbejds gange.”

“De ændringer vi laver, skulle gerne sætte os i stand til at gøre tingene bedre og hurtigere. Det betyder, at vi bedre kan matche kundernes krav og forventninger – og det er klart en fordel for både kunder og medarbejdere.”

“Med opdelingen i fire klare forretningsområder følger også et skarpere fokus på markedet og på kunderne, der kan komme mere specialiserede afdelinger og produkter til gode. Blandt andet vil Markets & Asset Management stå tydeligere i billedet for både nuværende og kommende Nykreditkunder, hvilket vil medvirke til at give forretningsområdet et væsentligt større forretningsvolumen.”

“Salg på nye produktområder er en stadig indlæringsproces. I 1997, da vi for alvor gik ud på privatmarkedet med bankprodukter, vidste vi på forhånd, at vi ville blive kritiseret for, at det ikke gik hurtigt nok. Det første år fik vi mange kunder ind på Kernekonti med kredit, hvorefter salget ganske rigtigt fladede ud. Hvis vi var gået ud og havde tilbudt lønkonti fra dag ét, så havde vi brækket halsen. I dag har vi 175.000 kunder og sælger ca. 1.500 lønkonti om måneden.”

“Pointen er, at man skal være nået et stykke hen ad læringskurven, før man virkelig får succes med salg. De sværere produkter som pension, lønkonto og investering ligger et godt stykke ude på kurven, og dér befinder vi os nu.”

Privat Portefølje, der er rettet mod formuende privatkunder, er et eksempel på et specialiseret produkt, der har fået en god start.

“Privat Portefølje kan være med til at styrke bevidstheden om, at Nykredit laver andet end realkredit. Og at vi er gode til de her ting”, slutter Peter Engberg Jensen.





Man skal være nået et stykke hen ad læringskurven, før man virkelig får succes med salg.

De sværere produkter som pension, lønkonto og investering ligger et godt stykke ude på kurven, og dér befinder vi os nu.

#### **MULTIKANALDISTRIBUTION**

Parallelt med at Nykredit koncernens forretningsområder er blevet flere og forskellige, har Nykredit opbygget et tidssvarende distributionssystem, der modsvarer den moderne finansielle kundes behov.

Nykredit baserer således i dag afsætningen af sine produkter på et multikanaldistributionsnet bestående af en række landsdækkende gensidigt supplerende og fuldt integrerede kanaler:

49 regionale privatcentre, Salgs- og Kundekontaktcentre, Investeringscentret, der med afdelinger i København og Århus betjener formuende kunder, 262 ejendomsmæglerbutikker, der er tilknyttet Nybolig,

Scheel & Orloff eller EjendomsRingens samt Nykredit Østifternes Forsikrings privatcentre og assurandørkorps. Dertil kommer 32 erhvervs- og landbrugscentre. Endelig er der internettet, hvor koncernens hjemmeside [www.nykredit.dk](http://www.nykredit.dk) sammen med flere bolig- og mæglerportaler øger Nykredit koncernens tilgængelighed for kunderne betragteligt.

I juni blev Kundekontaktcentret, der er den primære indgang, når kunderne henvender sig pr. telefon eller via internettet, kåret som landets bedste callcenter. Det er især evnen til at tage sig af nye kunder og yde god service, der blev fremhævet af Teleperformance International, der stod bag Kundeservice Grand Prix 2002.



## **E-STRATEGI OG PORTALER**

### **Kundeorienteret internetudvikling**

Nykredits e-business vision tager udgangspunkt i kundebehov og udnytter de elektroniske kanaler til markedsføring, salg, produktion og kundepleje.

Nykredits multikanalstrategi går bl.a. ud på at tilbyde kunderne frit valg mellem flest mulige rådgivnings- og selvbetjeningsfaciliteter på internettet.

Nykredit har skabt to brede portaler med afsæt i kundernes behov på boligområdet. BoligGuiden.dk er blevet en af de centrale portaler, når det drejer sig om information om og søgning af ny ejerbolig. På BoligGuiden.dk kan de besøgende f.eks. søge efter alle boliger, der er til salg i Nykredit koncernens regi samt i Home.

andelsbolig.dk, som Nykredit driver i samarbejde med Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, befæstede i 2002 sin position som den primære portal på internettet, når kunder ønsker at bytte eller søge ny andelsbolig.

For at møde kunderne der, hvor de er på internettet, har Nykredit indgået et samarbejde med de mest besøgte hjemmesider om formidling af information og beregninger vedrørende privat- og boligøkonomi. MSN, SOL, TDC Online, TV2 og Berlingske Officins hjemmesider er blandt de sider, som Nykredit samarbejder med.

I de kommende år vil Nykredit fortsat udbygge sine internetaktiviteter. Kunderne benytter flittigt Nykredits internet-indgange. I 2002 var der i gennemsnit 65–70.000 kunder, der anvendte disse faciliteter hver uge.

## **E-LEARNING**

For at være konkurrencedygtig må Nykredit og medarbejderne til enhver tid kunne matche kundernes behov. Det forudsætter bl.a. hurtig og effektiv omstillingsevne og løbende kompetenceudvikling.

I 2002 kom Nykredit langt i implementeringen af e-learning i den interne uddannelse og kompetenceudvikling. Der blev gennemført en række pilotprojekter, parallelt med at koncernen afsøgte markedet og afprøvede nogle af de nyeste værktøjer og metoder inden for e-learning.

Eksempelvis blev der via e-learning med succes gennemført uddannelse for godt 150 medarbejdere på forretningsområdet forsikring. Heri indgik lær-selv cd-rom'er som forberedelse til et traditionelt kursus samt undervisning i virtuelle klasserum.

I samarbejde med Finanssektorens Uddannelsescenter lancerede Nykredit endvidere en række standard e-learning-kurser inden for bank, realkredit og pension.

### **E-learning sikrer hurtig og målrettet kompetenceudvikling**

Kurser baseret på e-learning passer godt ind i Nykredits dagligdag, hvor størstedelen af sagsbehandlingen, kunderådgivning og distribution i dag foregår elektronisk. E-learning, der bruges i kombination med de øvrige uddannelses tilbud, betyder, at medarbejdernes kompetencer kan udvikles og vedligeholdes hurtigt og effektivt, og samtidig giver e-learning mulighed for i højere grad at fokusere uddannelsen, hvor medarbejderen ved hjælp af prætest finder sit eget vidensniveau.

De foreløbige erfaringer med e-learning er gode, og e-learning er blevet en fast del af Nykredits interne kursusudbud.

## **VÆSENTLIGE IT-PROJEKTER**

I 2002 havde Nykredit fokus på udvikling og implementering af salgs-, selvbetjenings- og procesunderstøttende systemer. Dette blev blandt andet udmøntet i en nyudviklet internetbank med et nyt fælles sikkerhedskoncept for hele koncernen. Ved samme lejlighed blev det designmæssige udtryk fornyet og harmoniseret på www.nykredit.dk.

På salgs- og markedsføringsområdet blev Customer Relationship Management systemet udbygget med et særskilt Marketing kampagnesystem, der sikrer en effektiv og målrettet markedsføringsindsats til såvel små som store kundegrupper.

Work Flow Management udviklingen fortsatte i 2002 med bl.a. elektronisk arkivering og systemunderstøttelse af skadesområdet hos forsikrings selskabet.

Endelig blev der i 2002 udviklet procesunderstøttelse i forbindelse med Jyske Banks lånformidling.



## AFKASTKRAV

Nykredit koncernen har i forbindelse med opstilling af interne afkastkrav opdelt koncernens egenkapital i følgende tre elementer:

En *forretningskapital*, der er bestemt af de kapitalkrav, som lovgivningen fastsætter, en *stødpudekapital* til at sikre udlånsevnen i forbindelse med konjunkturtilbagegang og en *strategikapital*, der kan anvendes til strategiske opkøb og investeringer.

Nykredits langsigtede afkastmål er fastlagt under hensyntagen til denne opdeling af egenkapitalen. Hele egenkapitalen skal give et markedskonformt investeringsafkast. Dette defineres som afkastet på Nykredits benchmark-beholdning og varierer med udviklingen på obligations- og aktiemarkedet.

For forretningskapitalen er der krav om yderligere merafkast til aflønning af de risici, som hidrører fra Nykredits forretningsaktiviteter. Minimumskravet til dette afkast blev fastsat til 5% før skat og skulle opnås senest i 2003. Nykredit koncernens mer-afkast udgjorde 5,3% før skat i 2002.

## BONUS

I 2000 indførte Nykredit en bonusordning for alle medarbejdere og tog dermed de første skridt i retning af, at løn i Nykredit i højere grad end tidligere skal være resultatorienteret. Det skete i forventning om, at en tættere kobling mellem opnåede resultater og løn øger motivationen hos medarbejderne til gavn for kunderne, koncernen og den enkelte medarbejder.

Erfaringerne med bonusløn har været positive, og der er skabt grundlag for en videreudvikling af bonusordningen de kommende år, i takt med at brugen af Balanced ScoreCard og nye målesystemer indarbejdes yderligere i organisationen.

For 2002 blev det i lyset af de opnåede resultater besluttet, at bonus udgør 2,25%.

## CORPORATE GOVERNANCE

Nykredits bestyrelse drøftede i 2002 Nørby-udvalgets rapport og anbefalinger om corporate governance.

Nørby-rapportens anbefalinger er primært rettet mod børsnoterede selskaber.

Nykredit, der ikke er børsnoteret, adskiller sig fra det traditionelle børsnoterede selskab ved en begrænset ejerkreds bestående af tre aktionærer – Foreningen Nykredit, Industriens Realkreditfond og Foreningen Østifterne, der alle er repræsenteret i bestyrelsen.

Rekrutteringen til bestyrelsen i Foreningen Nykredit, som ejer 89% af aktierne, sker via et lovbestemt medlems- og obligationsejerdemokrati, hvor rekrutteringsgrundlaget udgøres af det valgte styrelsesråd. Bestyrelsesmedlemmerne i Foreningen Nykredit er tillige medlemmer af bestyrelserne i Nykredit Holding og Nykredit Realkredit.

Bestyrelsen har besluttet, at Nykredit, med de tilpasninger der følger af denne særlige ejer- og ledelsesstruktur, skal agere som et børsnoteret selskab, herunder drive koncernen på sunde forretningsmæssige vilkår.

Nykredit koncernen efterlever derfor i vidt omfang Nørby-udvalgets anbefalinger, der skematisk – i omslaget bagerst – er sammenholdt med Nykredits praksis på de enkelte områder.

## RESULTAT I FORHOLD TIL FORVENTNING

Ved offentliggørelsen af koncernens årsregnskab 2001 var forventningerne for 2002 som helhed et ordinært resultat før skat i niveauet 2,3–2,6 mia. kr. Ved halvårsregnskabet 2002 nedjusteredes forventningerne for året som helhed til niveauet 2,2–2,4 mia. kr.

Det faktiske resultat før skat blev 2.469 mio. kr., svarende til forventningerne ved årets start og højere end forventningerne ved første halvår på grund af stigende aktivitetsniveau i andet halvår.



## FORVENTNINGER TIL 2003

På realkreditmarkedet forventes et svagt faldende marked efter flere år med ekstraordinær høj konverteringsaktivitet. Inden for bank og forsikring forventes fortsat vækst i aktiviteten, men realkreditvirksomheden vil i 2003 stadig tegne sig for den altovervejende del af koncernens samlede resultat.

Basisindtægter fra udlånsvirksomhed mv. forventes for hele koncernen at udvise en mindre stigning fra 2002 til 2003. Omvendt forventes det lavere renteniveau at medføre et fald i basisindtægter af fonds. De samlede basisindtægter forventes at stige i 2003.

Koncernens kapacitetsomkostninger forventes at stige i 2003 som følge af øget forretningsaktivitet, den fortsatte udbygning af Nykredits investeringscentre og etableringen af Nykredit Bank Hipoteczny i Polen samt forberedelse af nye kapitaldækningsregler (Basel II).

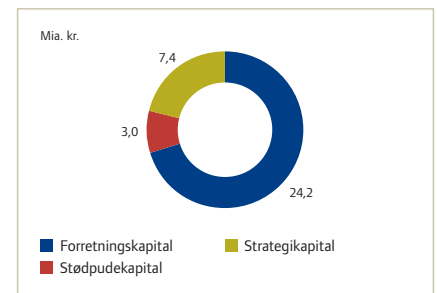
Tab og nedskrivninger på udlån forventes fortsat at ligge på et lavt niveau omkring 200 mio. kr.

Nykredit koncernen forventer i 2003 et ordinært resultat før skat i niveauet 2,3–2,5 mia. kr. baseret på de nævnte forudsætninger omkring indtægter, omkostninger og tab. Basisindtægter af fonds og beholdningsindtjening vil som tidligere år afhænge af kursniveauerne ved udgangen af 2003.

## BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke koncernens finansielle stilling.

Nykredit koncernens forretnings-, stødpude- og strategikapital



### Resultatforventninger 2003 på hovedposter

Mio. kr.	Resultat 2002	Forventet 2003
Basisindtægter af udlånsvirksomhed mv.	3.448	3.500 til 3.700
Basisindtægter af fonds	1.046	850 til 950
Driftsomkostninger og afskrivninger	2.462	2.600 til 2.700
Tab og nedskrivninger på udlån	169	150 til 250
Beholdningsindtjening	727	600 til 700
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>2.469</b>	<b>2.300 til 2.500</b>

# Koncernens risikostyring

## KREDITRISICI

Det overordnede ansvar for styringen af koncernens kreditrisici er forankret i Kreditaafdelingen.

Kreditpolitikken med tilhørende forretningsgange udgør grundlaget for koncernens kreditgivning. Kreditpolitikken overvåges løbende og tilpasses om nødvendigt, så den til enhver tid afspejler de givne markedsmæssige forhold.

Nykredits kreditgivning sker fra lokale centre. Alle større kunder er tildelt et kundeansvarligt center, som har det samlede ansvar for Nykredits engagement, herunder kreditvurdering af kunden, værdiansættelse af belånte ejendomme, servicering etc.

De fleste lånesager kan bevilges lokalt på de enkelte centre. Hvis en lånesag overstiger et centers bevillingskompetence, skal der altid ske bevilling via Kreditaafdelingen. Afhængig af lånesagens størrelse vil Kreditaafdelingen enten selv kunne bevilge sagen eller forelægge sagen for den centrale kreditkomité eller bestyrelsen. Som hovedregel skal den centrale kreditkomité bevilge et lån, hvis det samlede engagement med kunden overstiger 25 mio. kr.

Kreditvurdering, værdiansættelse, låneudmåling etc. sker efter regler, som er beskrevet i centralt udarbejdede forretningsgange, fælles for alle centre inden for de enkelte forretningsområder.

Udkastet til nye kapitaldækningsregler for finansielle virksomheder (Basel II) lægger op til betydelige ændringer i den måde, hvorpå finansielle virksomheder kreditvurderer deres kunder. I takt med, at de nye regler er blevet mere afklarede og konkrete, har Nykredit sat ressourcer ind på at udvikle de nødvendige nye kreditværktøjer, herunder systemer til rating af koncernens kunder.

Realkreditlån tegner sig uændret for hovedparten af koncernens kreditgivning. Bevilling af et realkreditlån forudsætter, at Nykredit foretager en værdiansættelse af kundens ejendom. Retningslinierne for denne værdiansættelse sikrer en omfattende gennemgang af ejendommen.

Medarbejderen, som har ansvaret for værdiansættelse af ejendommen, skal som led i gennemgangen altid tage stilling til bl.a. ejendommens omsættelighed, beliggenhed, indretning og prisstabilitet.

Alle engagementer over 10 mio. kr. gennemgås som hovedregel mindst en gang årligt på grundlag af opdaterede regnskaber og kundeoplysninger, og herudover gennemgås alle engagementer med risikosignaler. Disse gennemgange er med til at sikre, at koncernen til enhver tid har foretaget de nødvendige nedskrivninger til fremtidige tab.

## MARKEDSRISICI

Nykredits fondsbeholdning og øvrige midler er placeret i forskellige aktiver, hvis værdi afhænger af udviklingen på obligations-, penge-, aktie- og valutamarkederne m.fl. Nykredit fastsætter derfor benchmarks for koncernens ønskede forretningsmæssige eksponering over for prisudviklingen på disse markeder som supplement til de lovbestemte begrænsninger, Nykredit er underlagt.

Rammerne for Nykredit koncernens samlede markedsrisici fastlægges af bestyrelsen. Det overordnede concernbenchmark for finansielle risici opdeles i renterisiko og aktierisiko.

Renterisiko udgør normalt 3% af egenkapitalen, svarende til en renterisiko på 1.007 mio. kr. Dette benchmark var ultimo 2002 nedsat midlertidigt til 1,5% på baggrund af forholdet mellem afkast og risiko på obligationsmarkedet.

Benchmark for koncernens aktierisiko udgør 10% af kapitalgrundlaget, svarende til en aktiebeholdning på 3.460 mio. kr.

Nykredits benchmark på renteområdet er danske statsobligationer. Benchmark for aktier er en ligelig fordeling af beholdningen på danske og europæiske aktier. Valutarisici og andre finansielle risici holdes på et minimum.

Koncernselskabernes risikorammer, herunder risikorammerne for fondsbeholdningen, fastlægges af Finanskomitteen i Nykredit Realkredit. Fordelingen af den samlede risikoramme på selskaberne i koncernen er fastlagt under hensyntagen til de enkelte selskabers finansielle profil.

Hovedparten af fondsbeholdningen er placeret i realkreditinstituttet, idet selskabet har den største egenkapital og i perioder har store likviditetsoverskud i forbindelse med tidsforskydninger mellem på den ene side betalingsstrømme i forhold til kunder og på den anden side betalingsstrømme i forhold til obligationsmarkedet.



Placeringen af realkreditinstituttets kapitalgrundlag og kortsigtede midler er underlagt en række myndighedskrav. Væsentligst er kravet om, at mindst 60% af den ansvarlige kapital til enhver tid skal være investeret i børsnoterede obligationer. Hertil kommer, at der tilnærmelsesvist skal være et løbetidsmatch for placering af overskudslikviditet i forbindelse med tidsforskudte betalinger i forhold til kunder og obligationsmarkedet.

Bankens risici knytter sig primært til handelsaktiviteterne og består derfor af rente- og modpartsrisici, samt i mindre omfang valutarisici og aktierisici. Forsikrings-selskabets finansielle markedsrisikoprofil svarer til realkreditselskabets profil.

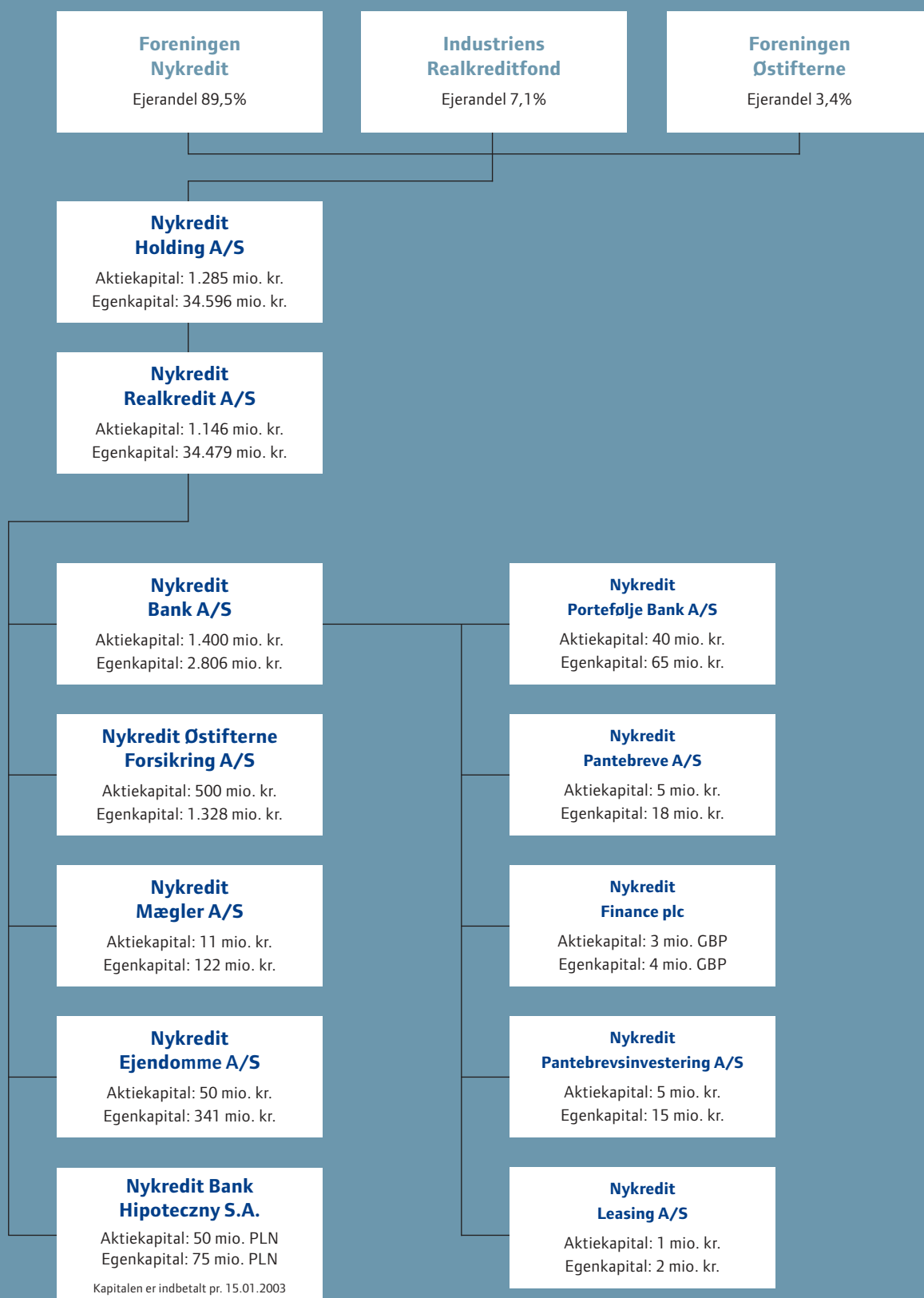
#### **FORSIKRINGSRISICI**

Forsikringsrisici vedrører størrelsen af de erstatninger, som skal udbetales år for år.

Forsikringsmæssigt opererer koncernen alene med aktiviteter inden for skadesforsikring. Der vil hvert år være usikkerhed om erstatningsudgifternes størrelse og dermed de risici, der er omfattet af aktiviteten. Dertil kommer begivenheder af helt ekstraordinær karakter som eksempelvis orkanen i december 1999 og usædvanlige skadesforløb i 2002.

Koncernen anvender acceptpolitik og genforsikring til styring af forsikringsrisici.

# Nykredits koncerndiagram pr. 31. december 2002



# Regnskabsberetning

## NYKREDIT KONCERNENS RESULTAT

Koncernens resultat før skat blev 2.469 mio. kr. mod 2.515 mio. kr. i 2001. Resultatet efter skat blev 1.718 mio. kr. mod 1.827 mio. kr. i 2001.

## BASISINDTJENING

Koncernens basisindtjening efter tab og forsikringsdrift udgjorde 1.742 mio. kr. i 2002 mod 2.185 mio. kr. i 2001.

Basisindtjeningen er overordnet påvirket af større basisindtægter fra udlånsvirksomhed mv., lavere basisindtægter af fondsbeholdningen, et fortsat lavt niveau for udviklingen i tab og nedskrivninger på udlån, det negative forsikringsresultat samt en ventet vækst i koncernens driftsomkostninger og afskrivninger.

Basisindtægter af udlånsvirksomhed mv. er steget med 201 mio. kr., som bl.a. kan henføres til en øget indtjening på udlånsporteføljen. Faldet i den gennemsnitlige pengemarkedsrente fra 4,7% til 3,4% har medført en lavere risikofri forrentning af fondsbeholdningen på 324 mio. kr. i forhold til året før.

Driftsomkostninger og afskrivninger udviser som ventet en stigning på 176 mio. kr. (7,7%) til 2.462 mio. kr. i 2002. Af stigningen kan godt 100 mio. kr. henføres til engangsomkostninger i forbindelse med organisationsændringen, herunder fratrædelsesgodtgørelse og etablering af JN Data, etablering af udlånsvirksomhed i Polen og rating. Når der ses bort fra disse omkostninger af engangskaraktér udviser driftsomkostningerne en stigning på 3,3% over for en vækst i basisindtægter af udlånsvirksomhed mv. på 6,2%.

Koncernens tab og nedskrivninger er fortsat på et lavt niveau. De samlede tab og nedskrivninger i realkreditvirksomheden blev en udgift på 128 mio. kr. mod 44 mio. kr. i 2001. For bankvirksomheden blev tab og nedskrivninger på 39 mio. kr., hvilket er på niveau med året før. For mæglervirksomheden udgør tab og nedskrivninger 2 mio. kr.

Forsikringsvirksomhedens negative resultat på 121 mio. kr. før skat skyldes i al væsentlighed større erstatningsudgifter end året før.

## Basis- og beholdningsindtjening for Nykredit koncernen

Mio. kr.	2001	2002
Basisindtægter af:		
- Udlånsvirksomhed mv.	3.247	3.448
- Fonds	1.370	1.046
<b>I alt</b>	<b>4.617</b>	<b>4.494</b>
Driftsomkostninger og afskrivninger	2.286	2.462
<b>Basisindtjening før tab</b>	<b>2.331</b>	<b>2.032</b>
Tab og nedskrivninger på udlån	84	169
Resultat af forsikringsvirksomhed før skat <sup>1)</sup>	-62	-121
<b>Basisindtjening efter tab og forsikringsdrift</b>	<b>2.185</b>	<b>1.742</b>
Beholdningsindtjening	330	727
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>2.515</b>	<b>2.469</b>
Skat	688	751
<b>Årets resultat</b>	<b>1.827</b>	<b>1.718</b>

<sup>1)</sup> inklusive beholdningsindtjening



Siden 1997 har Nykredit arbejdet målrettet på at forme den salgsorienterede organisation, der via flere kanaler betjener koncernens kunder.

“Implementeringen af multikanalstrategien kan inddeles i tre faser.

Første fase var etableringen af multikanalplatformen, altså de kommunikationsveje, kunden kan bruge for at komme i kontakt med os. De kan gå ind på et af de 49 privatcentre eller i 262 mæglerbutikker, der er vores fysiske platform. De

kan ringe til Kundekontaktcentret, eller de kan gå ind via vores forskellige internetløsninger. Anden fase var at få produkterne ind i de enkelte kanaler. Tredje fase er at få kanalerne til at spille endnu mere sammen på tværs af koncernen, og her kommer den nye organisation ind”, siger Per Ladegaard.

“Hver fase har sine udfordringer, og det drejer sig i høj grad om, at både kunder og medarbejdere opdager og forstår mulighederne. Multikanalstrategien drejer sig om friheden til at vælge. Og kunderne bruger faktisk den frihed, for de vælger ikke samme kanal hver gang, de vil i kontakt med os.”

“Vi er alle sammen vanemennesker, og det at skifte bank-, realkredit- eller forsikringselskab ser de fleste som noget meget besværligt og tidsrøvende. Men i de kommende år vil vi se meget mere konkurrence og meget større kunderotation.”

“Her spiller vores nye produkter – bank, forsikring og formuepleje – til vores fordel. Jo flere produkter og engagementer, en kunde har, des længere tid varer kundeforholdet. Baggrunden for at gå ind i bank og forsikring er at have værktøjer til at øge kundeloyaliteten, men også et spørgsmål om at have en vis mængde varer på hylderne for at opret-

holde lønsomheden. Kun at sælge realkredit ville være for lidt.”

“Vores medarbejdere skal sælge finansielle produkter til kunderne, men i høj grad også gå ind i den dybere rådgivning. Flexibiliteten i produktudvalget gør det ikke nemmere for vores medarbejdere, tværtimod.”

*Nykredits strategi har stadig bolig-ejerne som en central kundegruppe. Er det med til at understøtte opfattelsen af, at Nykredit grundlæggende er et realkreditinstitut?*

“Ja, det tager et stykke tid, inden budskabet kommer igennem. Når kunden ser på sin økonomi, så er boligen typisk den største disposition. Den repræsenterer først en gæld, der også skal forsikres, men i løbet af kort tid har boligen ofte en betydelig friværdi. I det øjeblik, værdien bliver frigjort, er det et spørgsmål om at pleje aktiverne bedst muligt, og seneste skud på

**Per Ladegaard**

Koncerndirektør med ansvar for Koncernudvikling, Koncern IT samt forretningsområderne Landbrug og Privat. Desuden Kundekontakt- og Salgscenter





Baggrunden for at gå ind i først mæglervirksomhed, bank og forsikring og senest også på formue- og pensionsområdet er at få flere værktøjer til at øge kundeloyaliteten. Men det er også et spørgsmål om at have en vis mængde varer på hylderne for at opretholde lønsomheden. Kun at sælge realkredit ville være for lidt.

stammen er formue- og pensionsprodukter. Og dermed er ringen sluttet om boligejerens økonomi.”

Det nye slogan “Alt du kan eje”, rammer dybt i kernen omkring det at erhverve og eje sin egen bolig.

“Alt du kan eje” har både noget at gøre med den konkrete mulighed

for at komme til at eje og muligheden for at pleje det, man allerede ejer. Men det handler også om *følelsen* af at eje. Det er et familie-billede, vi taler om her. Målgruppen er jo hele familien i alle aldersgrupper, for både børn og voksne kender følelserne omkring det at eje sin egen bolig. Vi favner de kunder, der planlægger på et tidspunkt at eje

deres egen bolig, de kunder, der allerede har en bolig, og så de kunder, der på et tidspunkt vil slippe boligen til fordel for f.eks. noget mindre. Vi hjælper både til etableringen – også gennem vores mæglerkæder – og til nedsparingslånet.”



Med en markedsandel på omkring 50% har Nykredit traditionelt en stor del af sin omsætning på landbrugsområdet.

“Den nye organisation har gjort os endnu mere kundefokuserede og giver gode muligheder for at trække på tværs af organisationen bl.a. med euro-produkter, mellemfinansiering, bank, forsikring og formuepleje – til glæde for vores kunder.”

“Nykredit er stærk på landbrugsområdet, fordi vi har været med i lang tid. Vi har fokus på kunderne, og vi har et betydeligt branchekendskab hos de medarbejdere, der har kontakt med landbrugskunderne. Etableringen i landbruget er meget kapitalkrævende. Det er derfor, realkreditproduktet spiller en så central rolle. Der er tale om et tæt samspil mellem Nykredit og de kulturelt set meget stærke ejerfølelser i landbruget.”

“Vores konsulenter har kompetencen, og kunderne krediterer os for det. Landbruget i dag bliver på den ene side mere og mere specialiseret med større enheder, og det er på den anden side også et samspil mellem mennesker, dyr og jord, der skal passes 24 timer i døgnet 7 dage om ugen. De følelsesmæssige sider af erhvervet er stadig til stede. Det stiller krav til engagement og professionalisme, når man har med landbrug at gøre. Og vores konsulenter kommer på gårdspladsen og ved, hvordan det går – også teknisk, politisk og miljømæssigt.”

#### **BEHOLDNINGSINDTJENING**

Fondsbeholdningen består dels af langsigtede placeringer af Nykredit koncernens kapitalgrundlag og dels af kortsigtede likviditetsplaceringer som følge af tidsforskydninger i forbindelse med realkreditaktiviteterne.

Nykredits beholdningsindtjening udgjorde 727 mio. kr. i 2002 mod 330 mio. kr. i 2001. Beholdningsindtjeningen er den indtægt af egenbeholdningen af fonds, der overstiger den risikofri pengemarkedsrente. Beholdningsindtjeningen er eksklusive kurs- og rentemarginaler i tilknytning til realkreditforretninger og handelsaktiviteterne i Nykredit Markets. Endvidere er beholdningsindtjeningen fratrukket omkostninger til investeringsfunktionen.

Nykredits investeringsbeholdning bestående af koncernens kapitalgrundlag var gennemsnitligt på 32,5 mia. kr. og blev forrentet med 5,9% i 2002 mod en risikofri pengemarkedsrente på 3,4%. I 2001 blev beholdningen forrentet med 5,8% mod en risikofri pengemarkedsrente på 4,7%.

Beholdningsindtjeningen på beholdningen af likviditet, obligationer og renteinstrumenter udviste et plus på 1.401 mio. kr. Beholdningen på gennemsnitligt 28,8 mia. kr. blev forrentet med 8,7%. For 2001 udgjorde beholdningsindtjeningen på renteområdet 503 mio. kr., svarende til en forrentning på 6,7%.

For aktier og aktieinstrumenter blev beholdningsindtjeningen -674 mio. kr. Nettobeholdningen blev forrentet med -15,0%. For 2001 udgjorde beholdningsindtjeningen på aktieområdet -173 mio. kr., svarende til en forrentning på -1,4%.

Nykredit Østifternes Forsikrings beholdningsindtjening på 3 mio. kr. er ikke medregnet i ovenstående.

Koncernens renterisiko var pr. 31. december 2002 på 711 mio. kr. ved en generel renteændring på 1 procentpoint. Aktierisikoen ved et generelt kursfald på 10% var tilsvarende på 441 mio. kr. Value-at-Risk udgjorde 98 mio. kr. målt ud fra 95% konfidensintervallet over 10 dage.

# Boligformen kan variere – ejerbolig, andelsbolig, seniorbolig – men vi vil altid have boligejeren i fokus, også når vi taler andre produkter end realkredit.

Renterne faldt generelt i 2002 med cirka 0,75 procentpoint. De korte renter faldt med 0,6 procentpoint, mens de lange renter faldt med 0,8 procentpoint.

De europæiske aktiemarkeder faldt i gennemsnit med 31,2%, mens det danske KFX-indeks faldt med 26,3%. Benchmark for placering af Nykredits aktiebeholdning er 50% i Danmark og 50% i Europa.

Beholdningsindtjeningen på obligationer blev positivt påvirket af rentefaldet, mens beholdningsindtjeningen af aktiebeholdningen var præget af en negativ udvikling på aktiemarkederne.

## KONCERNENS BALANCE, EGENKAPITAL OG SOLVENS

Koncernens balance udgjorde 615 mia. kr. ultimo 2002 mod 580 mia. kr. ultimo 2001.

På aktivsiden blev koncernens udlån øget med 19 mia. kr. i løbet af 2002. Realkreditudlånet blev øget med 17 mia. kr., og bankudlånet voksede med 2 mia. kr.

Rentetilpasningen af Tilpasningslån ved årets udgang medvirkede til en midlertidig forøgelse af obligationsbeholdningen. Refinansieringen på 55 mia. kr. mod 33 mia. kr. året før blev for størstedelen gennemført ved fastkursaftaler, der som følge af balanceprincippet medfører en stigning i obligationsbeholdningen.

Koncernens egenkapital udgjorde ultimo året 34.596 mio. kr. mod 32.823 mio. kr. ved årets begyndelse. Egenkapitalen er forøget med 1.773 mio. kr.

Ultimo 2002 udgjorde koncernens ansvarlige kapital efter fradrag 33.473 mio. kr. Kravet til den ansvarlige kapital er opgjort til 23.985 mio. kr., hvorved overdækningen kan opgøres til 9.488 mio. kr. Koncernens ansvarlige kapital ved årets afslutning udgør dermed 11,2% af de vægtede aktiver i forhold til det lovmæssige krav på 8%.

Nykredit har ikke udnyttet mulighederne for at optage ansvarlig indskudskapital.

### Udvikling i nøgletal

	2001	2002
<b>Beholdningsindtjening, mio. kr.</b>	<b>330</b>	<b>727</b>
- Obligationer, likviditet og renteinstrumenter	503	1.401
- Aktier og aktieinstrumenter	-173	-674
<b>Egenbeholdningens forrentning i %</b>	<b>5,8</b>	<b>5,9</b>
- Obligationer, likviditet og renteinstrumenter	6,7	8,7
- Aktier og aktieinstrumenter	-1,4	-15,0
- Risikofri pengemarkedsrente	4,7	3,4

### Nykredit koncernens egenkapital og solvens

Mio. kr.	2001	2002
<b>Egenkapital:</b>		
<b>Egenkapital primo regnskabsåret</b>	<b>30.975</b>	<b>32.823</b>
Overført resultat	1.827	1.718
Overført fra hensættelser vedrørende ældre serier		
i Nykredit Realkredit A/S	20	31
Andre reguleringer	1	24
<b>Egenkapital ultimo regnskabsåret</b>	<b>32.823</b>	<b>34.596</b>
<b>Solvens</b>		
Vægtede aktiver	286.323	299.817
Kapitalkrav med		
- kreditrisiko	20.893	22.117
- markedsrisiko	2.013	1.868
<b>I alt</b>	<b>22.906</b>	<b>23.985</b>
<b>Ansvarlig kapital ultimo</b>	<b>31.833</b>	<b>33.473</b>
<b>Overdækning</b>	<b>8.927</b>	<b>9.488</b>
<b>Solvensprocent opgjort på:</b>		
- Ansvarlig kapital	11,1	11,2
- Kernekapitalens andel	11,4	11,4



## Koncernens enheder

### NYKREDIT HOLDING A/S

Holdingselskabet ejer aktierne i Nykredit Realkredit A/S og har ingen direkte forretningsmæssige aktiviteter. Efter organisationsændringen er selskabets medarbejdere med virkning fra 2003 overflyttet til andre selskaber i koncernen.

Moderselskabet fik for 2002 et resultat efter skat på 1 mio. kr. eksklusive resultatet af datterselskabet Nykredit Realkredit A/S.

### NYKREDIT REALKREDIT A/S

#### Resultat

Realkreditvirksomheden opnåede et resultat før skat for 2002 på 2.468 mio. kr. mod 2.510 mio. kr. i 2001. Resultatet efter skat blev 1.717 mio. kr. mod 1.823 mio. kr. året før.

Resultatet for 2002 blev påvirket positivt af øgede basisindtægter af udlånsvirksomhed samt øget beholdningsindtjening. Resultatet blev påvirket negativt af faldende basisindtægter af fonds samt en stigning i omkostninger og afskrivninger. Tab og nedskrivninger på udlån lå fortsat på et lavt niveau.

#### Overskudsfordeling

Årets resultat overføres til egenkapitalen i overensstemmelse med vedtægternes krav og de af bestyrelsen fastsatte retningslinier.

Bestyrelsens vedtagne overskudsfordelingsprincip for regnskabsåret 2002 er uændret i forhold til året før. Dette indebærer, at ingen af seriernes reservefonde, bortset fra kapitalcenter D, direkte får andel af årets resultat. For kapitalcenter D afspejler overskudsfordelingen de særlige placeringsregler, der er gældende for kapitalcentret. Solvenskravene til de enkelte serier kan dog medføre, at der skal tilføres midler til seriernes reservefonde.

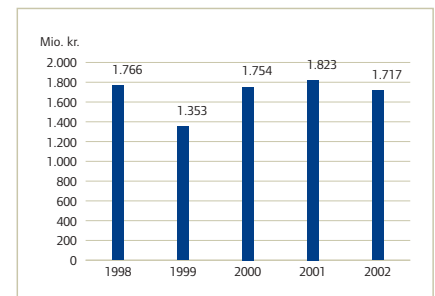
For ældre serier sker udbetaling af reservefondsandele i forbindelse med hel eller delvis indfrielse af lån i overensstemmelse med de pågældende seriers vedtægter. Hvis der forekommer tab eller opstår behov for nedskrivninger på et nødlidende pant i en ældre serie, vil den pågældende serie også blive belastet hermed. De ældre seriernes reservefonde påvirkes derfor alene af årets udbetalte reservefondsandele og eventuelle tab og nedskrivninger på udlån. Tilførte midler foranlediget af solvenskravene kan ikke komme til udbetaling.

#### Basis- og beholdningsindtjening i realkreditvirksomheden

Mio. kr.	2001	2002
Basisindtægter af:		
- Udlånsvirksomhed	2.666	2.874
- Fonds	1.238	943
<b>I alt</b>	<b>3.904</b>	<b>3.817</b>
Driftsomkostninger og afskrivninger	1.734	1.967
<b>Basisindtjening før tab</b>	<b>2.170</b>	<b>1.850</b>
Tab og nedskrivninger på udlån	44	128
Resultat af kapitalandele	32	43
<b>Basisindtjening efter tab</b>	<b>2.158</b>	<b>1.765</b>
Beholdningsindtjening	352	703
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>2.510</b>	<b>2.468</b>
Skat	687	751
<b>Årets resultat</b>	<b>1.823</b>	<b>1.717</b>



Årets resultat efter skat



Efter fordeling af årets resultat udgør egenkapitalen ved regnskabsårets afslutning 34.479 mio. kr. mod 32.707 mio. kr. ved årets begyndelse. Egenkapitalen er således forøget med 1.772 mio. kr.

### Kapitaldækning

Kapitaldækningskravene for realkreditinstitutter er reguleret i realkreditlovens §53. Den ansvarlige kapital skal til enhver tid udgøre 8% af instituttets risikovægtede aktiver og ikke-balanceførte poster.

Den ansvarlige kapital opgøres som summen af kernekapital og supplerende kapital. Kernekapitalen består af aktiekapital, seriereserver henholdsvis med og uden tilbagebetalingspligt og andre reserver.

Kapitalkravet opgøres på basis af en vægtning af aktiver og ikke-balanceførte poster, hvor der tages udgangspunkt i en vurdering af risikoen ved det enkelte aktiv. Som den væsentligste post indgår udlånsporteføljen, hvor vægten hovedsagelig ligger mellem 50 og 100% afhængig af ejendomsstype.

### Realkreditvirksomhedens kapitalgrundlag

Realkreditvirksomhedens ansvarlige kapital efter fradrag var ved regnskabsårets afslutning 33.373 mio. kr. over for det lovpligtige reservekrav på 21.710 mio. kr., hvilket svarer til en solvensprocent på 12,3. Kapitaldækningen var dermed 11.663 mio. kr. højere end det lovpligtige reservekrav.

For realkreditkoncernen var den ansvarlige kapital ultimo regnskabsåret 33.357 mio. kr. mod det lovpligtige reservekrav på 23.966 mio. kr., svarende til en solvens og overdækning på henholdsvis 11,1% og 9.391 mio. kr.

#### Udvikling i egenkapitalen primo til ultimo

Mio. kr.	Overskudsfordeling	Egenkapital
<b>Egenkapital primo regnskabsåret</b>		<b>32.707</b>
Årets resultat i henhold til overskudsfordeling	1.717	
Overført fra hensættelser vedrørende ældre serier	31	
Reguleringer vedrørende domicilejendomme	27	
Andre reguleringer	-3	
<b>Overført til egenkapitalen</b>		<b>1.772</b>
<b>Egenkapital ultimo regnskabsåret</b>		<b>34.479</b>

#### Realkreditvirksomhedens kapitalgrundlag

Mio. kr.	2001	2002
Ansvarlig kapital	31.736	33.373
Vægtede aktiver	264.282	271.376
<b>Solvensprocent</b>	<b>12,0</b>	<b>12,3</b>
<b>Kernekapital</b>		
Aktiekapital mv.	3.664	3.664
Reserver i serier	11.847	14.455
Andre reserver	17.168	16.343
<b>I alt</b>	<b>32.679</b>	<b>34.462</b>
<b>Fradrag i kernekapital</b>		
Aktiverede skatteaktiver	-146	-320
Immaterielle aktiver	-	-35
<b>Kernekapital i alt efter fradrag</b>	<b>32.533</b>	<b>34.107</b>
<b>Supplerende kapital</b>		
Opskrivningshenlæggelser	28	17
Reserver i serier	199	182
<b>I alt</b>	<b>227</b>	<b>199</b>
<b>Fradrag</b>		
Investering i kapitalandele mv. > 10%	-873	-723
Fradrag for forsikringsvirksomhed	-151	-210
<b>I alt</b>	<b>-1.024</b>	<b>-933</b>
<b>Ansvarlig kapital</b>	<b>31.736</b>	<b>33.373</b>
<b>Kapitalkrav med</b>		
- kreditrisiko	19.532	20.552
- markedsrisiko	1.611	1.158
<b>I alt</b>	<b>21.143</b>	<b>21.710</b>
<b>Overdækning</b>	<b>10.593</b>	<b>11.663</b>



## RESULTATOPGØRELSE

### Basisindtægter af udlån og fonds

Realkreditvirksomhedens basisindtægter af udlån og fonds blev 3.817 mio. kr., hvilket er et fald på 87 mio. kr. i forhold til året før.

### Basisindtægter af udlån

Basisindtægter fra udlån blev øget med 208 mio. kr. og skyldes primært en øget udlånsaktivitet. Den øgede aktivitet har medført en stigning i de aktivitetsafhængige indtægter som gebyrer og stiftelsesprovision.

Af de samlede basisindtægter udgjorde bidragsindtægterne 2.000 mio. kr. Bidragsindtægterne blev således øget med 117 mio. kr. i 2002 på trods af den intense konkurrence på markedet. En medvirkende årsag til stigningen er et nettonyudlån på 29.783 mio. kr.

### Basisindtægter af fonds

Basisindtægter af fonds faldt med 295 mio. kr. til 943 mio. kr. Faldet i forrentning af fondsbeholdningen skyldes ændringen i den gennemsnitlige pengemarkedsrente fra 4,7% i 2001 til 3,4% i 2002.

### Driftsomkostninger og afskrivninger

Realkreditvirksomhedens samlede omkostninger inklusive omkostninger vedrørende investeringsfunktionen samt andel af andre ordinære indtægter blev på 1.987 mio. kr. i 2002, hvilket er en stigning på 235 mio. kr.

Personaleomkostningerne blev på 1.151 mio. kr. i 2002. Stigningen på 88 mio. kr. i forhold til året før skyldes i al væsentlighed en kombination af overenskomstmæssige forhold og en mindre stigning i antal heltidsbeskæftigede. Af omkostningsstigningen i øvrigt kan 41 mio. kr. tilskrives organisationsændringen, herunder fratrædelsesgodtgørelse.

Øvrige administrationsomkostninger udgjorde 766 mio. kr. i 2002 mod 610 mio. kr. året før. I 2001 var omkostningerne positivt påvirket af engangsindtægter på knap 60 mio. kr. omfattende salg af et IT-system til Nykredit Mægler samt gevinst ved salg af domicilejendom. Korrigeret herfor kan omkostningstigningen i al væsentlighed henføres til en række strategiske engangsomkostninger, jf. omtale side 27.

Afskrivninger på immaterielle og materielle aktiver faldt med 9 mio. kr. til 70 mio. kr.

### Tab og nedskrivninger på udlån

Realkreditvirksomhedens tab og nedskrivninger på udlån medførte i 2002 en nettoudgift på 128 mio. kr. Konstaterede tab i forbindelse med udlån blev netto 156 mio. kr. i 2002, som i al væsentlighed var nedskrevet i tidligere år.

Der var i 2002 en mindre stigning i konstaterede tab på ejerboliger. For øvrige ejendomsstyper kan tab henføres til enkelte engagementer.

# Både børn og voksne kender følelserne omkring det at eje egen bolig. Nykredit hjælper med at realisere ønskerne.

Skat i Nykredit Realkredit A/S			
Mio. kr.	Resultatopgørelse	Udskudt skat – aktiv	Udskudt skat – passiv
<b>Saldo primo regnskabsåret</b>		<b>146</b>	<b>0</b>
Beregnet skat af årets indkomst	870		
Udskudt skat	-174	174	0
Efterregulering af tidligere års beregnet skat	-2		
Skat på nedskrivninger (korrektivkonto)	13		
<b>I alt</b>	<b>707</b>	<b>320</b>	<b>0</b>

De samlede nedskrivninger (korrektivkonto) udgjorde ved årets udgang 1.827 mio. kr. mod 1.807 mio. kr. primo året. Af den samlede korrektivkonto udgjorde ejerboliger 21%, erhverv 65% og landbrug 14%.

Den samlede nedskrivning ultimo 2002 svarer til 0,44% af udlånet, hvilket stort set er uændret i forhold til året før.

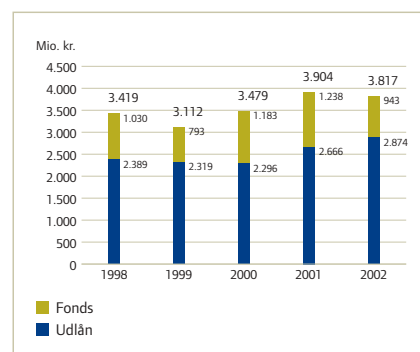
## Skat

Nykredit Realkredit er sambeskattet med flere af de fuldt ejede datterselskaber og indgår i sambeskatning med moderselskabet Nykredit Holding. Den samlede betalbare skat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende sambeskattede selskaber i forhold til deres skattepligtige indkomster.

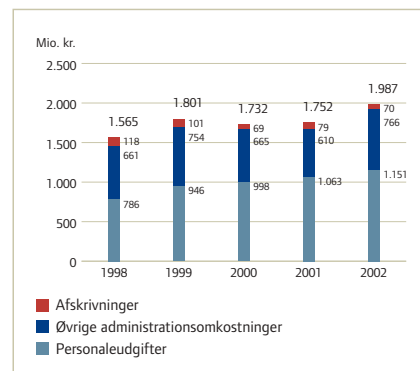
Den udgiftsførte skat for Nykredit Realkredit udgør 707 mio. kr. og for tilknyttede og associerede virksomheder 44 mio. kr. Udskudt skat for Nykredit Realkredit udgør et aktiv på 320 mio. kr. mod 146 mio. kr. i 2001. Forskydningen på 174 mio. kr. indgår i resultatopgørelsen.

De udskudte skatteaktiver vedrører væsentligst realiserede og urealiserede tab på aktier samt forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige afskrivninger på installationer, driftsmidler og inventar.

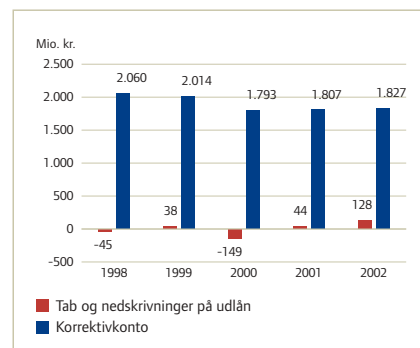
## Basisindtægter af udlån og fonds



## Samlede driftsomkostninger og afskrivninger



## Tab og nedskrivninger på udlån samt korrektivkonto



I udviklingen og lanceringen af nye finansielle produkter og serviceydelser er det afgørende for os, at vi ikke sætter vores troværdighed over styr. Vores kunder skal kunne have tillid til os.

Henning Kruse Petersen  
Koncerndirektør med ansvar  
for Kreditafdelingen,  
International afdeling samt  
forretningsområdet Erhverv

*Hvad betyder Nykredit  
koncernens organisations-  
ændring på erhvervs-  
området?*

“Formålet med organisationsændringen var at få korte beslutningsveje og bredt funderede erhvervscentre med en mere fremtrædende rolle. Den fysiske tilstedeværelse i nærmiljøet og den personlige kontakt og rådgivning til den enkelte kunde er afgørende for virksomhederne. Vi skal derfor være tilgængelige lokalt med det produktudbud, kunderne er interesserede i og har behov for. Erhvervscentre rundt omkring i landet har således fået større beslutningskompetence og er på mange måder blevet gjort til krumtappen i koncernen. Kombinationen af korte beslutningsveje og regional forankring ser jeg som den største gevinst ved organisa-

tionsændringen”, siger Henning Kruse Petersen.

*Er Nykredit ved at bevæge sig væk fra realkredit som sit kerneprodukt til de danske virksomheder?*

“Traditionelt set har realkredit været Nykredits faste byggesten, og det vil den fortsat være. Vi har igen en menneskealder beskæftiget os med udlån til erhvervslivet og har oparbejdet en måske nok konservativ, men særdeles kvalificeret kreditbehandling. For Nykredit er den sikre kredithånd afgørende for at opnå og bevare tillid og troværdighed i erhvervslivet. Vores erhvervs-kunder skal kunne stole på os – i gode som i mindre gode tider.”

“I en del år har vi arbejdet målbevidst på at udvide produktudbudet til vores erhvervs-kunder til

at omfatte en række ind- og udlånsprodukter, finansielle instrumenter, formidling af handel med værdipapirer, kapitalforvaltning, forsikringsprodukter osv. Vi har aktivt valgt noget fra – f.eks. beskæftiger vi os ikke med cash management og udenlandske betalinger. Til gengæld har vi etableret forskellige brede finansielle løsninger – f.eks. total-løsninger med passende balance mellem kort- og langfristet finansiering ved brug af pengemarkedsfaciliteter i kombination med revolverende kreditfaciliteter eller længere faste udlån.”

“Vi kombinerer realkredit og bankprodukter sammensat med garantier og udvalgte renteprodukter, der giver den enkelte låntager en finansieringspakke med stor fleksibilitet. Over en årrække har vi ligeledes opbygget en særlig kompetence inden





for akkvisitionsfinansiering for virksomheder og equity fonde.”

“Vi holder altså fortsat fast ved vores udgangspunkt – realkredit – men har i de senere år haft fokus på tidens trend på den finansielle markedsplads med de muligheder, det giver. Vi har valgt noget til og valgt noget fra og kombineret realkrediten med de helhedsorienterede finansielle løsninger, virksomhederne efterspørger, og som vi med sikkerhed kan stå inde for. I udviklingen og lanceringen af nye finansielle produkter og serviceydelser er det afgørende for os, at vi ikke sætter vores troværdighed over styr. Vores kunder skal kunne have tillid til os.”

*Nykredit er ved at etablere sig i Polen – er det ellers så danske Nykredit på vej til at blive international?*

“Nykredit er først og fremmest dansk funderet, men det er oplagt at overvåge de muligheder, internationaliseringer bringer med sig. Vi har etableret en international afdeling, hvor vi på den ene side hjælper vores erhvervs kunder med finansiering af aktiver uden for Danmark og på den anden side – som noget nyt – forestår etableringen af egen realkreditvirksomhed i udlandet.”

“I de sidste par år har vi haft mulighed for at yde danske virksomheder hjælp til finansiering af erhvervs ejendomme i Sverige, Tyskland og England. Her har vi kunnet tilbyde vores kunder langfristet finansiering i kroner, euro eller anden valuta med lige netop den rentestruktur, der passer den enkelte kunde bedst. I takt med behov og efterspørgsel vil nye lande blive inddraget.”

“Den anden del af vores internationale virksomhed er ganske rigtigt Polen, hvor vi efter meget grundig research nu er i færd med at etablere et decideret realkreditselskab, som vi forventer vil være operationelt medio 2003. *Men hvorfor Polen?* Vi har vurderet, at der her er et stort marked med et stærkt stigende behov for langtidfinansiering, og det har vi så valgt at tilbyde private og udvalgte virksomheder gennem vores lokale tilstedeværelse i landet.”



### Udlån og bestand 2002

Mia. kr.	Bruttonyudlån	Nettonyudlån	Realkreditudlån ultimo
Privat	42,3	6,5	176,7
Erhverv	31,3	16,4	167,0
Landbrug	19,4	6,9	69,2
<b>I alt</b>	<b>93,0</b>	<b>29,8</b>	<b>412,9</b>

## UDLÅN MV.

### Årets udlånsaktivitet

Realkreditvirksomhedens kontante bruttonyudlån udgjorde 92.983 mio. kr. i 2002 mod 97.522 mio. kr. i 2001.

Bruttonyudlånet er dermed på niveau med de tidligere år.

Nettonyudlånet, der opgøres som bruttonyudlånet fratrukket samtlige indfrieede lån, udgjorde 29.783 mio. kr. mod 24.881 mio. kr. i 2001. Stigningen skyldes væsentligst et øget udlån til erhverv.

Nettonyudlånet svarer til en samlet markedsandel på 21,3% i 2002 mod 22,5% i 2001.

### Udlånsbestanden

Ved udgangen af 2002 udgjorde Nykredits nominelle realkreditudlån, eksklusive nedskrivninger mv. 413 mia. kr. mod 396 mia. kr. ved udgangen af 2001. Af det samlede udlån ved udgangen af 2002 udgjorde ejerbolig 43%, erhverv 40% og landbrugsejendomme 17%.

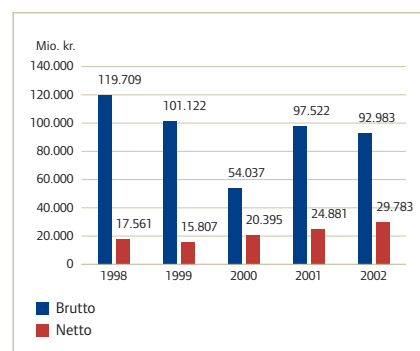
Den største del af realkreditudlånet består af engagementer på under 2 mio. kr. Engagementer på 0-2 mio. kr. tegnede sig ultimo 2002 for 57% af det samlede udlån, og der er således en betydelig spredning i udlånet.

### Restgæld i forhold til ejendomsværdier

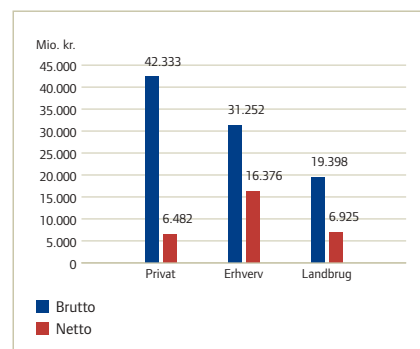
På tidspunktet for bevilling af et realkreditlån vil lånet maksimalt kunne udgøre en andel af den belånte ejendomsværdi svarende til lovgivningens lånegrænser. Efterfølgende vil forholdet mellem værdien af lånet og ejendommens værdi ændre sig, hvis der sker afdrag på lånet, eller værdien af ejendommen ændrer sig.

Nykredit har i 2002 fortsat udviklet modeller, der løbende giver mulighed for at estimere værdien af belånte ejendomme inden for privat-, landbrugs- samt erhvervsområdet. Modellerne bygger på den almindelige prisudvikling på ejendomme og de seneste offentlige ejendomsvurderinger.

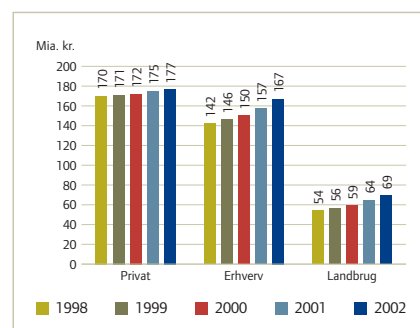
### Udvikling i brutto- og nettonyudlån (kontant)



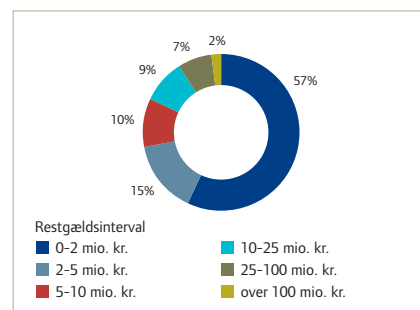
### Årets brutto- og nettonyudlån (kontant) fordelt på forretningsområder



### Realkreditbestanden fordelt på forretningsområder



### Realkreditudlånet opdelt på restgældsintervaller





## Kombinationen af korte beslutningsveje og regional forankring ser jeg som den største gevinst ved organisationsændringen.

De således estimerede ejendomsværdier kan sammenholdes med den restgæld, der er i ejendommene. I figuren "Restgældens placering i forhold til de estimerede ejendomsværdier" kan det for de tre forretningsområder aflæses, hvor sikkert den udestående gæld er placeret. For privatområdet kan det således aflæses, at ca. 70% af restgælden er placeret inden for ca. 40% af ejendomsværdien.

### Restancer

Udviklingen i restancer på realkreditlån giver en god antydning af omfanget af fremtidige tab. Ved udgangen af 2002 udgjorde de samlede restancer 353 mio. kr., hvilket er på niveau med året før.

Restanceprocenten for september-terminen opgjort 3 måneder efter sidste rettidige betaling viser en stigning på næsten alle forretningsområder. Trods stigningen ligger restanceprocenten fortsat på et lavt niveau. Privat stiger fra 0,55 i 2001 til 0,57 i 2002, erhverv falder fra 0,56 i 2001 til 0,55 i 2002 og landbrug stiger fra 0,47 i 2001 til 0,60 i 2002. Den samlede restanceprocent stiger fra 0,50 i 2001 til 0,54 i 2002.

### Nedskrivninger i realkreditvirksomheden

Såfremt der er tvivl om en kundes evne til at overholde sine forpligtelser samt tvivl om realisationsværdien af de pantmæssige sikkerheder, vil Nykredit nedskrive engagementet med et muligt tab. Der beregnes endvidere statistiske nedskrivninger, som baseres på Nykredits erfaringer med tab inden for de enkelte ejendoms-kategorier.

Restanceprocenter ultimo december			
	2000	2001	2002
<b>Termin</b>			
Marts	0,04	0,06	0,05
Juni	0,08	0,11	0,10
September	0,26	0,34	0,37
December	1,45	1,51	1,53
<b>Restancer i alt – mio. kr.</b>	<b>335</b>	<b>356</b>	<b>353</b>

Nedskrivningerne er opdelt på henholdsvis A- og B-nedskrivninger. En A-nedskrivning angiver, at der er sandsynlighed for tab på et engagement, mens en B-nedskrivning angiver, at et tab vurderes uundgåeligt, men ikke er gjort endeligt op.

Ved udgangen af 2002 udgjorde A- og B-nedskrivningerne henholdsvis 1.697 mio. kr. og 130 mio. kr.

### Tabsbegrænsning i nødlidende engagementer

For at styrke indsatsen over for svage og nødlidende erhvervs- og landbrugskunder er der i 2002 etableret en central funktion med ansvar for tabsbegrænsning i alle større nødlidende engagementer.

### Overtagne ejendomme

I 2002 overtog Nykredit i alt 243 ejendomme og solgte i samme periode 222. Nykredits beholdning ved udgangen af 2002 er 83 ejendomme mod 62 ultimo 2001, hvoraf hovedparten er ejerboliger. Der er fortsat tale om et meget lavt niveau, om end beholdningen er steget, hvilket afspejler, at vilkårene for afsætning af fast ejendom fortsat er positive, men at der for nogle områder kan spores en vis opbremsning.

## FONDS OG FUNDING

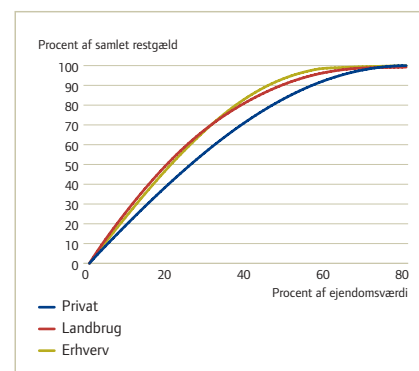
### Realkreditvirksomhedens fondsbeholdninger

Realkreditvirksomheden har langt hovedparten af koncernens markedsrisici. Som langsigtet benchmark anlægges en renterisiko på 3% af egenkapitalen og en aktiebeholdning på 10% af egenkapitalen. På kort sigt kan de faktiske risici afvige betydeligt fra det langsigtede benchmark. Benchmarket for renterisiko var således midlertidigt nedbragt til 1,5% af egenkapitalen ultimo 2002.

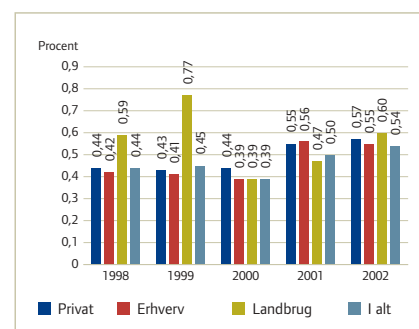
Afkastet af de finansielle beholdninger opdeles i et basisafkast bestående af den risikofrie pengemarkedsrente samt en beholdningsindtjening, der er afkastet herudover fratrukket rente- og kursmarginale på kundeforretninger og alle omkostninger til investeringsfunktionen.

Beholdningsindtjeningen udgjorde 703 mio. kr. i 2002, heraf 1.377 mio. kr. på obligationer mv. og -674 mio. kr. på aktier mv. Til sammenligning har beholdningsindtjeningen udgjort 525 mio. kr. i gennemsnit de seneste tre år.

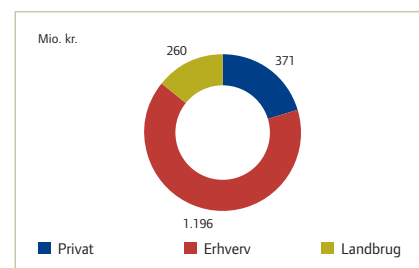
### Restgældens placering i forhold til de estimerede ejendomsværdier



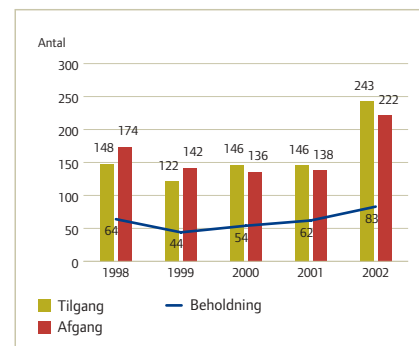
### Restanceprocent for september-terminen



### Korrektivkontoen fordelt på ejendoms-kategorier



### Overtagne/solgte ejendomme





Beholdningsindtjeningen kan betragtes som den økonomisk korrekte "kursregulering". Beholdningsindtjeningen viser, hvilken ekstra indtjening Nykredit har opnået ved at investere i aktier og obligationer set i forhold til den risikofrie pengemarkedsrente. Den regnskabsmæssige kursregulering på 63 mio. kr. tager ikke højde for den risikofrie basisindtjening og løbetidsforkortelsen på obligationer.

Den midlertidige fondsbeholdning under balanceprincippet, der er en følge af paristraksopsigelser, rentetilpasningen af Tilpasningslån, fastkursaftaler og ydelser på lån, der forfalder før udbetalingerne til investorerne, udgjorde i gennemsnit 12 mia. kr. i 2002. Afkastet af den midlertidige fondsbeholdning modsvares, bortset fra rentemarginalen på kundeforretninger, af en tilsvarende forskel mellem renter af pantebreve og renter af cirkulerende obligationer.

Ved årets udgang var beholdningen ekstraordinært stor som følge af refinansiering af Tilpasningslån. Hovedparten af refinansieringen på i alt 55 mia. kr. blev gennemført ved salg af obligationer over 10 dage i perioden 6. til 19. december 2002. Nykredit emitterer obligationerne, når kursen fastsættes. Provenuet herfra placeres i meget korte obligationer eller på pengemarkedet frem til 2. januar, hvor de udbetales til obligationsejerne.

Afkastet af egenbeholdningen, dvs. fondsbeholdningen eksklusive midlertidige beholdninger som følge af forudbetalte indfrielse og ydelser og eksklusive likviditet fra emissioner vedrørende fastkursaftaler, udgjorde 6,1% p.a. i 2002. Afkastet var tilsvarende 6,0% p.a. i 2001.

### **Realkreditvirksomhedens funding**

Realkreditinstituttet finansierer udelukkende udlånsvirksomheden ved udstedelse af realkreditobligationer. I realkreditinstituttet tilstræbes store, likvide obligationsserier inden for de rammer, låntagernes produktpræferencer giver mulighed for. Herved opnås en bedre prisdannelse på obligationerne til gavn for Nykredits kunder.

I april 2002 åbnede Nykredit nye obligationer til afløsning for bl.a. de obligationer, som den 31. august 2002 lukkede for nyudlån. De nye obligationer udstedes med fælles seriereservefond fra et nyoprettet kapitalcenter D.

Det nye kapitalcenter D adskiller sig fra tidligere kapitalcentre ved at obligationsudstedelsen sker på såkaldt struktureret grundlag. Strukturen indebærer, at sikkerheden bag obligationerne styrkes i kraft af regler for kapitalindsættelse, investeringspolitik, likviditetsberedskab og udlånspolitik.

Med den nye struktur opnåede Nykredit en rating på Aa1 fra Moody's Investors Service for de obligationer, der finansierer nyudlån efter 1. september 2002. Strukturen bag kapitalcenter D er fleksibel og rummer mulighed for at styrke sikkerheden.

Kapitalcenter D omfatter udstedelser i både danske kroner og euro til finansiering af konverterbare lån og Tilpasningslån. Refinansieringen af Tilpasningslån ultimo 2002 er sket i obligationer, der er udstedt i det nye kapitalcenter.

Serier uden for kapitalcentrene C og D samt instituttet i øvrigt er ikke ratede.



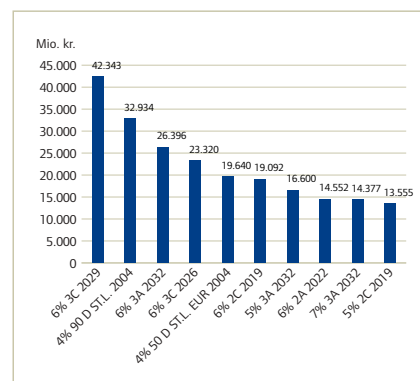
Nykredit afsætter sine realkreditobligationer til alle typer danske og udenlandske investorer. Ultimo 2002 var andelen af udenlandske investorer i Nykredits 10 største serier 17%, svarende til godt 37 mia. kr. I alt ejede udenlandske investorer danske realkreditobligationer for godt 157 mia. kr. Heraf var 43% svarende til 67 mia. kr. udstedt af Nykredit.

Nykredits høje andel af udenlandske investorer er med til at sikre en effektiv prisdannelse på Nykredits toneangivende obligationer. I 2003 vil Nykredit intensivere sin investor relations service for at tiltrække endnu flere udenlandske investorer til danske realkreditobligationer, der tilbyder den internationale investor et attraktivt afkast og samtidig en meget høj sikkerhed.

I 2000 begyndte Nykredit at stille serviceinformation til rådighed for investorerne på [www.nykredit.dk](http://www.nykredit.dk). Denne service er siden blevet udbygget og vil også i 2003 blive udvidet, således at investorernes stigende behov for detailinformationer tilgodeses.

Nykredit Markets lancerede i 2002 "Bond Focus", der giver professionelle investorer dynamisk adgang til porteføljestyring og strategiberegninger. Herudover har Nykredit Markets i 2002 introduceret en ny realkredit-model til prisfastsættelse af konverterbare realkreditobligationer.

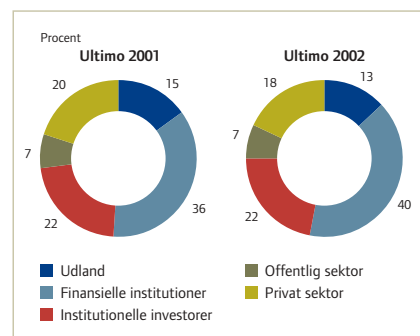
**Nykredits største serier på Københavns Fondsbørs**



**Nykredits rating**

	Moody's	Standard & Poor's
Kapitalcenter D	Aa1	-
Kapitalcenter C	Aa2	-
Instituttet i øvrigt	Aa2	AA-
Kort, usikret rating	P-1	A-1

**Nykredits investorsammensætning**







## Långivning og udstedelse

Realkreditlovens balanceprincip betyder, at der er en meget tæt sammenhæng mellem de ydede lån og de udstedte obligationer. Det er derfor låntagernes præferencer, der afgør i hvilke obligationstyper, Nykredit udsteder.

Låntagers valg af låntype afhænger primært af låntagers risikovillighed, renteforventninger samt indkomst- og formueforhold.

Nykredit udstedte i 2002 nye obligationer for nominelt 151 mia. kr. Af den samlede nyudstedelse fandt 34% sted i de traditionelle fastforrentede obligationer, mens tilpasningsobligationer i kroner og euro udgjorde resten.

De europæiske centralbanker, herunder Danmarks Nationalbank, har i 2002 sænket de styrende pengepolitiske renter for at stimulere den økonomiske udvikling.

De faldende renter betyder, at ydelsen på Tilpasningslån er historisk lav og låntypen dermed attraktiv for mange boligejere. Men det lave renteniveau har også fået mange låntagere til at vælge et fastforrentet lån, der har en højere ydelse, men til gengæld giver en højere sikkerhed og mulighed for på sigt at reducere kursværdien af gælden, hvis øget vækst igen påvirker renten i opadgående retning.

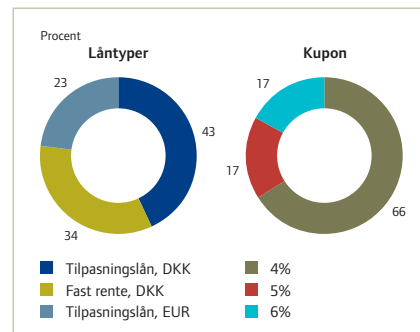
Den solide danske økonomi og en høj valutareserve har i 2002 styrket kronen over for euro, og renteforskellen mellem de to valutaer er blevet mindre. Det betyder, at færre af Nykredits private låntagere har valgt Tilpasningslån i euro, mens der fortsat er efterspørgsel blandt erhvervsvirksomheder og landbrugskunder.

Udstedelsen af euro-obligationer har tegnet sig for godt 35% af de udstedte tilpasningsobligationer, svarende til 35 mia. kr. Dette bringer den samlede cirkulerende mængde euro-denominerede obligationer op på 41 mia. kr. Nykredit var dermed den største udsteder af realkreditobligationer i euro i 2002.

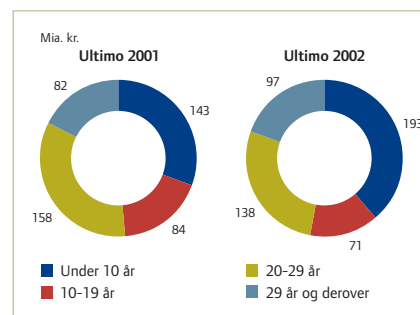
Den årlige refinansiering af Tilpasningslån i december udgjorde 55 mia. kr. i 2002, heraf 22 mia. kr. i euro-obligationer. I 2001 blev der til sammenligning refinansieret 33 mia. kr., heraf 11 mia. kr. i euro.

Den cirkulerende mængde realkreditobligationer, udstedt af Nykredit, udgjorde ved årsskiftet 499 mia. kr. Ved årets udgang cirkulerer ekstraordinært mange korte obligationer. Dette skyldes rentetilpasning af Tilpasningslån, hvor nye obligationer udstedes i december til afløsning for de gamle obligationer, der udløber den 1. januar 2003.

## Nykredits bruttoemission fordelt på låntyper og kupon



## Cirkulerende mængde realkreditobligationer fordelt på restløbetid ultimo 2001 og 2002





Implementeringen af de nye forretningsområder i Nykredit koncernen giver anledning til at se med nye øjne på Nykredit som brand. For Markets & Asset Management er udfordringen især at flytte opfattelsen af Nykredit i kundernes bevidsthed til også at omfatte produkterne på aktivsiden.

“Nykredit er et stærkt brand med nogle markante grundværdier. Vi bliver opfattet som en solid finansiel koncern og en troværdig partner. De værdier bygger vi videre på, når vi styrker koncernens profil på kundernes aktivside,” siger Kim Duus.

“Som realkreditkoncern har Nykredit altid haft fokus på kundernes passivside, og ud fra det har vi opbygget et stærkt brand, der til tider kan

være næsten for stærkt, fordi det er så tæt forbundet med realkredit. Så øvelsen går på at nuancere indholdet af vores brand, give det rummelighed ved at få en kobling mellem nogle af grundværdierne og de produktområder, der er kommet til i de senere år. På den måde får vi en helstøbt finansiel koncern, der er produktmæssigt afbalanceret.”

*Hvordan vil I gøre det? I er jo på en markedsplads, hvor det kan være svært at differentiere produktet i forhold til konkurrenterne?*

“Udgangspunktet er et brand præget af værdier fra realkredit, men ser man nærmere på dem, passer de faktisk godt til aktivsiden også. Grundopfattelsen af Nykredit er jo troværdighed, stabilitet og

soliditet. Ser man de kvaliteter sammen med vores nye slogan, “Alt du kan eje”, så må man vel sige, at produktområder som investering og pension ligger dybt i hjertet af det billede.”

*Hvordan kan aktivsiden positivt påvirke den klassiske opfattelse af Nykredit?*

“Vi vil give kunden et billede af en mere rummelig og bredere funderet koncern, der signalerer, at vi kan tage vare på deres økonomi, både på aktivsiden og på passivsiden. Uanset hvordan du ser på det, så er realkredit et smalt produkt. Vi kan med de nye forretningsområder etablere en profil af Nykredit, der i langt højere grad signalerer et helhedssyn på kundernes økonomi.

Nykredit er et stærkt brand med nogle markante grundværdier. Vi bliver opfattet som en solid finansiel koncern og en troværdig partner. De værdier bygger vi videre på, når vi styrker koncernens profil på kundernes aktivside.

Den nye organisation i Nykredit er sat sammen, så vi kan give en samlet rådgivning om bolig, forsikring, pension og investering, der er de langsigtede elementer i enhver privatøkonomi. Det er den profil, vi medvirker til at skabe – et mere holistisk Nykredit.”

*De produktområder, du repræsenterer, er traditionelt noget, der opfattes som bank. Men I taler ikke højt om bank?*

“Nej, det er korrekt. Vi tror på, at vi kan videreudvikle Nykredits brand på basis af forretningsområderne. Vi begyndte med ikke at bruge ordet “bank”, og vi skal videre uden at sige “bank”. Måden at gøre det på er at etablere diverse subbrands.”

“Nykredit Markets blev lanceret i 1998, og der er ingen tvivl om, at det nu er et veletableret brand. Markedet kender det, kunderne i målgruppen kender det, pressen kender det, og vi vil bruge det fremover. Vi kalder vores kapitalforvaltningsvirksomhed Nykredit Portefølje, og vi har for nylig lanceret Privat Portefølje, som er et forretningskoncept for privatkunder.”

“Vi vil have kunderne til at tænke på en bred produktpalette, når de siger Nykredit. Subbrands giver forretningsområdet sin egen identitet samtidig med, at vi hjælper kundernes billede af et bredere Nykredit på vej. Vi styrker vores hovedbrand og giver det rummelighed ved at bruge subbrands.”

*Du repræsenterer et område, hvor Nykredit ikke har nogen lang historik. Er det positivt eller negativt?*

“Det mener jeg er positivt. Det at udvikle et nyt forretningsområde med en anden baggrund og placere det centralt i koncernens strategi er et vigtigt signal. Det giver nye muligheder og synsvinkler i hele virksomheden og er med til at danne medarbejdernes billede af et forandringsvilligt Nykredit.”

**Kim Duus**  
Adm. direktør i Nykredit  
Bank med forretningsansvaret for forretningsområdet Markets & Asset Management

## NYKREDIT BANK KONCERNEN

Nykredit Bank koncernen omfatter Nykredit Bank A/S (moderselskab), Nykredit Portefølje Bank A/S, Nykredit Pantebreve A/S, Nykredit Finance plc, Nykredit Pantebrevsinvestering A/S samt Nykredit Leasing A/S.

Nykredit Bank koncernens resultat for 2002 blev et overskud på 144 mio. kr. før skat og 98 mio. kr. efter skat mod henholdsvis 164 mio. kr. og 120 mio. kr. i 2001.

Det samlede resultat er ikke tilfredsstillende og lever ikke op til de forventninger, der blev udmeldt i årsrapporten for 2001. Opbygningen af bankens langsigtede indtjeningsbase er derimod forløbet i overensstemmelse med planerne.

Den globale uro på de finansielle markeder medførte negative kursreguleringer på ca. 110 mio. kr. på strukturerede kreditprodukter på Erhverv. Reguleringen indgår i basisindtægter af udlånsvirksomhed. Desuden medførte markedsforholdene en svag indtjening i Nykredit Markets.

### Resultatopgørelsen

Nettoindtægter fra renter og gebyrer steg med 25% til 660 mio. kr. Udviklingen afspejler en øget indtjening fra forretningsområderne, hvor især privatområdet viste en betydelig fremgang som følge af kraftig indlånsvækst og tilgang af nye lønkunder. Nykredit Markets blev derimod påvirket negativt af den globale uro på de finansielle markeder.

Basisindtægter af udlån mv. og fonds udgør 580 mio. kr. i 2002 mod 617 mio. kr. i 2001, og beholdningsindtjeningen andrager 28 mio. kr. mod -8 mio. kr. året før.

Driftsomkostninger og afskrivninger udgør 425 mio. kr. mod 406 mio. kr. i 2001.

Tab og nedskrivninger på debitorer udgør 39 mio. kr., hvilket er uændret i forhold til 2001. Hensættelsesniveauet er fortsat lavt, og årets tabs- og hensættelsesprocent udgør 0,1 som i 2001.

Skat af årets resultat udgør 46 mio. kr. svarende til 32% af resultat før skat.

### Koncernbalancen

Balancen udgør 63,7 mia. kr. ved årets udgang mod 63,5 mia. kr. ultimo 2001.

Udlån viser en stigning på 2,1 mia. kr. eller 9%. Stigningen kan væsentligst henføres til privatområdet med 0,5 mia. kr. og erhvervsområdet samt Markets med 1,6 mia. kr.

Nykredit Markets opretholdt aktivitetsniveauet på repo- og obligationsmarkederne, og bankens beholdning af obligationer udgjorde 20,0 mia. kr. svarende til en reduktion på 2,8 mia. kr. sammenlignet med ultimo 2001.

Indlån steg med 3,3 mia. kr. til 12,1 mia. kr. ultimo 2002. Især steg privatkundernes indestående på lønkonti tilfredsstillende.



## Egenkapital og solvens

Efter tillæg af årets resultat på 98 mio. kr. udgør egenkapitalen ultimo 2002 i alt 2.806 mio. kr.

Koncernens solvens udgør 9,3%.

## Forventninger til 2003

2002 var et vanskeligt år, hvor den finansielle markedsplads var præget af meget høj volatilitet. Under antagelse af en tilbagevendende til et mere stabilt markeds- og forretningsniveau forventer banken en indtjening i 2003, der ligger betydeligt over niveauet i 2002.

Væksten i aktivitetsniveauet vil medføre en moderat stigning i udgifter til personale- og kapacitetsomkostninger, herunder omkostninger tilknyttet implementeringen af de nye kapitaldækningsregler (Basel II). Tab og hensættelser forventes at vise en behersket stigning sammenlignet med 2002, og bankens samlede resultat før skat forventes at vise en væsentlig fremgang sammenlignet med såvel 2001 som 2002.

### Basis- og beholdningsindtjening for Nykredit Bank koncernen

Mio. kr.	2001	2002
<b>Basisindtægter af:</b>		
- Udlånsvirksomhed mv.	499	485
- Fonds	118	95
<b>I alt</b>	<b>617</b>	<b>580</b>
Driftsomkostninger og afskrivninger	406	425
<b>Basisindtjening før tab</b>	<b>211</b>	<b>155</b>
Tab og nedskrivninger på debitorer	39	39
<b>Basisindtjening efter tab</b>	<b>172</b>	<b>116</b>
Beholdningsindtjening	-8	28
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>164</b>	<b>144</b>
Skat	44	46
<b>Årets resultat</b>	<b>120</b>	<b>98</b>

### Nykredit Bank koncernen

Mio. kr.	2001	2002
<b>Udvalgte hovedtal fra balancen pr. 31. december</b>		
Udlån	22.320	24.452
Obligationer og aktier mv.	22.845	20.081
Gæld til kreditinstitutter og centralbanker	42.233	37.044
Indlån	8.725	12.056
Egenkapital	2.708	2.806
Aktiver i alt	63.473	63.742
<b>Nøgletal</b>		
Årets resultat i procent af gns. egenkapital	4,8	3,5
Årets tabs- og hensættelsesprocent	0,1	0,1
Solvensprocent	9,4	9,3
Kernekapitalprocent	7,2	7,2
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	299	316



## NYKREDIT ØSTIFTERNE FORSIKRING A/S

Forsikringselskabet havde i 2002 et utilfredsstillende resultat, som skyldes en kombination af et dårligt skadesresultat inklusive stigende genforsikringsudgifter, og et resultat af investeringsvirksomheden, der var lavere end forventet.

Aktivitetsniveauet var højt i 2002. På salgssiden har strategien for alvor dokumenteret sin gennemslagskraft, og den gennemførte integration af assurandørerne på Nykredit centrene rundt om i landet har givet et løft til hele salgsorganisationen. Den samlede nytegning er over budget og 34% højere end sidste år. Den samlede forsikringsbestand rundede i september 1 mia. kr. og udgør nu næsten 1,1 mia. kr. fordelt på ca. 145.000 kunder.

Det dårlige skadesresultat i 2002 er præget af en generel stigning i antallet af skader, som er steget godt 20% i forhold til 2001. Ud over den vækstbetingede stigning i skadesantallet kan stigningen blandt andet henføres til en fem-dobling af antallet af stormskader i forhold til 2001 samt en række sammenhængende perioder over sommeren med mange skybrudsskader.

### Årsregnskabet

Forsikringsvirksomheden bidrager i 2002 med et underskud på 103 mio. kr. efter skat.

Præmierne er steget med 16% fra 840 mio. kr. i 2001 til 971 mio. kr. i 2002. Stigningen kan primært henføres til erhvervsområdet, men også privat- og landbrugsområderne udviser vækstprocenter. Endvidere har den

gennemførte præmieforhøjelse i forbindelse med den nye Erstatningsansvarslov bidraget til præmievæksten.

Præmieindtægten for egen regning udgør 900 mio. kr. mod 792 mio. kr. i 2001, svarende til en stigning på 14%. Væksten i præmie for egen regning begrænses af, at selskabets udgifter til reassurance er steget fra 48 mio. kr. til 70 mio. kr. Til selskabets Kernekunder er der i 2002 udbetalt Kernekundebonus med 28 mio. kr.

Selskabets erstatningsprocent for egen regning udgør 87,3 mod 76,2 i 2001. Erstatningsprocenten er præget af, at selskabet, i lighed med den øvrige forsikringsbranche, har haft et usædvanligt dårligt skadesår med mange frekvensskader, der rammer bredt produktmæssigt samt tillige stigende gennemsnitsskader på en række brancher. Som et lyspunkt er erstatningsprocenten på autobranchen faldet.

De forsikringsmæssige driftsomkostninger udviser samlet en stigning fra 273 mio. kr. til 304 mio. kr., men omkostningsprocenten falder fra 37,0 til 36,2. Det høje omkostningsniveau skyldes primært, at selskabets markante præmievækst medfører høje erhvervsomkostninger. Derudover har selskabets IT-omkostninger et relativt højt niveau, idet der bl.a. investeres i teknologi til understøttelse af multikanalstrategien og forbedring af produktiviteten i police- og skadeadministrationen. Endelig er 2002 præget af en række engangsudgifter, bl.a. i forbindelse med at selskabet flyttede til nyt hovedkontor nær de øvrige Nykredit enheder.



Combined ratio (sum af erstatningsprocent og omkostningsprocent) udgør 123,5% for 2002 mod 113,2% i 2001. Samlet udgør basisindtjeningen -124 mio. kr. mod -19 mio. kr. i 2001.

Selskabet fik i maj 2002 en kapitaltilførsel på nominelt 200 mio. kr. til kurs 300 i alt 600 mio. kr. Efter overførsel af årets resultat udgør egenkapitalen 1.328 mio. kr. Selskabet er dermed et særdeles velkonsolideret selskab. Sammenholdt med lovgivningens krav til basiskapital, opgjort som den såkaldte solvensmargen, opfylder selskabet kapitalkravet ca. 6 gange.

#### Forventninger til 2003

Det dårlige skadesresultat i 2002 påvirkede ikke kun Nykredit Østifterne Forsikring, men har ramt bredt i den danske forsikringsbranche.

Der er på denne baggrund truffet beslutning om at gennemføre en række aktiviteter med henblik på at genoprette selskabets lønsomhed inden for både privat-, landbrugs- og erhvervsmarkedet. Det er målet med disse aktiviteter at skabe dækning for de stigende erstatnings- og genforsikringsudgifter.

Nykredits salgsorganisation blev styrket ved den i oktober 2002 gennemførte organisationsændring, hvorefter assurandørerne knyttes endnu tættere til de lokale centre med henblik på at styrke samarbejde og kryds-salgsaktiviteter.

Kombinationen af yderligere salgsvækst og varsling af præmieforhøjelser vil medføre, at forsikringsbestanden fortsætter væksten i 2003. Det er samtidig forventningen, at effekten af lønsomhedsaktiviteterne vil bidrage til et fald i selskabets erstatnings- og omkostningsprocent i 2003.

Samlet forventer selskabet i 2003 et positivt resultat.

#### Basis- og beholdningsindtjening for Nykredit Østifterne Forsikring A/S

Mio. kr.	2001	2002
Basisindtægter fra:		
- Driften	799	901
- Fonds	40	41
<b>I alt</b>	<b>839</b>	<b>942</b>
Driftsomkostninger og afskrivninger	273	304
Erstatningsudgifter	585	762
<b>Basisindtjening</b>	<b>-19</b>	<b>-124</b>
Beholdningsindtjening	-43	3
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>-62</b>	<b>-121</b>
Skat	17	18
<b>Årets resultat</b>	<b>-45</b>	<b>-103</b>

Mio. kr.	2001	2002
Bruttopræmier	917	1.068
Præmier f.e.r.	792	900
Basisindtjening	-19	-124
<b>Nøgletal (f.e.r.)</b>		
Erstatningsprocent	76,2	87,3
Omkostningsprocent	37,0	36,2
<b>Combined ratio</b>	<b>113,2</b>	<b>123,5</b>

Den nye organisation i Nykredit er sat sammen, så vi kan give en samlet rådgivning om bolig, forsikring, pension og investering, der er de langsigtede elementer i enhver privatøkonomi. Det er den profil, vi medvirker til at skabe – et mere holistisk Nykredit.





## NYKREDIT MÆGLER A/S

### Hovedaktiviteter

Nykredit Mæglerens hovedaktivitet består i at være franchisegivervirksomhed for ejendomsmæglerbutikker i kæderne Nybolig og Scheel & Orloff. Datterselskabet EjendomsRing Denmark A/S er kædekontor for ejendomsmæglerbutikkerne i EjendomsRing.

Forretningsnettet består ved årets udgang af 215 forretninger, der fordeler sig med 182 i Nybolig, 33 i Scheel & Orloff og herudover forretninger tilknyttet EjendomsRing.

I forhold til sidste år har markedet for omsætning af fast ejendom været præget af et færre antal handler, mens handelserne har været højere. Dette har bevirket, at Nykredit Mæglerens franchisetagere i 2002 har omsat færre ejendomme end forventet i budgettet, mens omsætningen i kroner er over budgettet.

Årets resultat efter skat blev et overskud på 4 mio. kr., hvilket er bedre end forventet. Resultatet er påvirket af højere indtægter fra mæglerne samt højere omkostninger.

### Forventninger til 2003

I 2002 er der udviklet rammer for et nyt koncept, Estate Mæglerne. Pr. 1. februar 2003 nedlægges EjendomsRing som selvstændig mæglerkæde, og de fleste mæglerforretninger i kæden indtræder i den ny-etablerede kæde. Derudover er der etableret samarbejde med yderligere en række mæglerforretninger, så Estate Mæglerne pr. 1. februar 2003 har i alt 62 mæglerforretninger.

Det samlede forretningsnet forventes ved udgangen af 2003 at udgøre ca. 280 mæglerforretninger, og med en forventning om et stigende styksalg vil Nykredit Mægler i 2003 få et resultat, der overstiger resultatet i 2002.

## NYKREDIT EJENDOMME A/S

### Hovedaktiviteter

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

Selskabet er i øvrigt via et associeret selskab medejer af det fem-stjernede Copenhagen Marriott Hotel i Københavns centrum.

I 2002 er der erhvervet kontorejendomme i Sønderborg og Hjørring. Der er foretaget ombygning af kontor i Sønderborg samt påbegyndt ombygning i Hjørring. Herudover er der påbegyndt nybyggeri af kontor i Kolding.

Endvidere er der i 2002 erhvervet kontorejendomme fra Nykredit Realkredit i Aalborg, Odense, Haderslev, Ringkøbing og Viborg.

Resultatet for 2002 blev et overskud på 5 mio. kr. mod et underskud på 16 mio. kr. i 2001.

### Forventninger til 2003

Selskabet forventer et positivt resultat i 2003.

Nykredit Mægler A/S		
Mio. kr.	2001	2002
Årets resultat	-41	4
Balance	219	144
Egenkapital	118	122

Nykredit Ejendomme A/S		
Mio. kr.	2001	2002
Årets resultat	-16	5
Balance	1.105	1.238
Egenkapital	335	341



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Koncernregnskaberne og årsregnskaberne for Nykredit Holding A/S (Nykredit koncernen) og Nykredit Realkredit A/S (Nykredit Realkredit koncernen) er udarbejdet i overensstemmelse med realkreditloven samt Finanstilsynets bekendtgørelse om realkreditinstitutters regnskabsaflæggelse.

### EFFEKT AF PRAKSISÆNDRINGER

Ved aflæggelse af regnskaberne er ombygning af lejede lokaler aktiveret og afskrevet over fem år. Ændringen påvirker resultatet positivt for 2002 med 24 mio. kr.

Sammenligningstal for tidligere år er ikke tilrettet, da ændringen har marginal indvirkning på resultat og egenkapital for disse år.

Den anvendte regnskabspraksis er i øvrigt uændret i forhold til sidste år.

### KONSOLIDERING

Koncernregnskaberne omfatter årsregnskaberne for moderselskaberne og disses dattervirksomheder, hvori der direkte eller indirekte ejes mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde udøves bestemte indflydelse.

Virksomheder, som alene er overtaget i forbindelse med tabsbegrænsende foranstaltninger, er ikke konsolideret.

Dattervirksomhedernes resultat indgår i moderselskabets regnskab med "Resultat før skat" i posten "Resultat af kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder", mens årets skat indgår i posten "Skat".

Koncernregnskaberne udarbejdes på grundlag af de enkelte virksomheders reviderede regnskab ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter. Der foretages eliminering af interne indtægter og udgifter samt andre koncerninterne transaktioner og mellemværender.

Forsikringskoncernens resultat indgår i koncernregnskabet med "Resultat før skat" i posten "Resultat af kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder", mens årets skat indgår i posten "Skat".

Regnskaber, der indgår i koncernregnskabet, udarbejdes efter ensartet regnskabspraksis.

Den bogførte værdi af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder udignes med den forholdsmæssige andel af virksomhedens egenkapital på erhvervestidspunktet. Forskelsbeløb føres direkte over egenkapitalen. Nyerhvervede dattervirksomheder medtages i koncernresultatet fra erhvervestidspunktet. Solgte virksomheder medtages til salgstidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyhvervede eller frasolgte virksomheder.



## RESULTATOPGØRELSEN

### Basisindtjening og beholdningsindtjening

Basisindtjening omfatter basisindtjening fra udlånsvirksomhed og basisindtjening fra fonds.

Basisindtjening fra udlånsvirksomhed omfatter resultatet af de kundeventede aktiviteter. Basisindtjening fra fonds omfatter forrentning af egenbeholdningen til den risikofrie pengemarkedsrente.

Beholdningsindtjeningen omfatter resultatet af egenbeholdning af værdipapirer mv., som overstiger den risikofrie rente. Resultatet er opgjort efter handels- og administrationsomkostninger vedrørende forvaltning af egenbeholdningen.

### Renter og bidrag mv.

Renter omfatter såvel forfaldne som beregnede renter samt terminspræmier af fonds- og valutaforretninger. Der er således beregnet renter fra sidste forfaldsdag til balancedag.

Stiftelsesprovisioner, gebyrer mv. indtægtsføres på erhvervestidspunktet. Administrationsbidrag periodiseres, således at resultatopgørelsen omfatter regnskabsårets bidrag.

### Tab og nedskrivninger på fordringer

Der foretages løbende en individuel gennemgang og risikovurdering af alle væsentlige engagementer med henblik på at afdække eventuelle risici for tab. På grundlag heraf foretages nedskrivninger til imødegåelse af

tab. På øvrige engagementer foretages nedskrivninger på grupper af ensartede lån på basis af statistiske beregninger.

Nedskrivninger fragår i de aktivposter, nedskrivningen vedrører. Konstaterede tab samt nedskrivninger til imødegåelse af tab er udgiftsført i resultatopgørelsen under posten "Tab og nedskrivninger på fordringer".

### Skat

I resultatopgørelsen udgiftsføres beregnet skat med 30% af årets skattepligtige indkomst samt regulering af udskudt skat og tidligere års beregnet skat.

En række af koncernens selskaber er sambeskattede. Moderselskabet afregner den samlede betalbare skat for koncernen af den for året opgjorte skattepligtige indkomst. Der foretages en fordeling af den betalbare skat mellem overskuds- og underskudsgivende sambeskattede selskaber i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Den indenlandske selskabsskat for de sambeskattede selskaber betales i henhold til acontoskatteordningen. I det omfang betalt acontoskat ikke svarer til den forventede skat af årets indkomst, er rentetillæg eller -fradrag posteret under "Øvrige renteindtægter" respektive "Øvrige renteudgifter".

Der hensættes til udskudt skat af forskellen mellem de regnskabsmæssige og skattemæssige værdier i overensstemmelse med gældsmetoden. Den udskudte skat optages i balancen under posten "Hensættelser til



forpligtelser” eller “Andre aktiver”. Årets ændringer i udskudt skat udgifts- eller indtægtsføres i resultatopgørelsen.

#### **Omregning af fremmed valuta**

Indtægter og udgifter i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter de på bogføringstidspunktet gældende kurser.

Beholdninger og mellemværender samt ikke-balanceførte poster i fremmed valuta er optaget til de pr. ultimo året af Danmarks Nationalbank offentliggjorte valutakurser.

#### **Afledte finansielle instrumenter**

Valuta- og fondsterminsforretninger optages til terminskursen ultimo året. Kursregulering som følge af ændringer i rente eller valutakurser føres under “Kursreguleringer”. Terminspræmien periodiseres over aftalens løbetid og føres under “Renteindtægter” eller “Renteudgifter”.

Rente- og valutaswaps optages til markedsværdien ultimo året.

Swaps, der er indgået til afdækning af renterisici på visse fastforrentede udlån eller udstedte obligationer, kursreguleres ikke.

Forward Rate Agreements, optioner og futures optages til markedsværdien på balancedagen.

Samtlige urealiserede såvel som realiserede kursgevinster/kurstab medtages i resultatopgørelsen. Urealiserede gevinster og tab modposteres under “Andre aktiver” eller “Andre passiver”.

#### **Repo/reverse**

Obligationer solgt som led i salgs- og tilbagekøbsforretninger optages i balancen under posten “Obligationer”. Det modtagne provenu føres under “Gæld til kreditinstitutter og centralbanker” eller “Indlån” afhængig af modparten.

Obligationer erhvervet som led i købs- og tilbagesalgsforretninger føres som “Tilgodehavender hos kreditinstitutter og centralbanker” eller “Udlån” afhængig af modparten.

Forskellen mellem købs- og salgskurser periodiseres over aftalens løbetid og føres som “Renteindtægter” eller “Renteudgifter”.

#### **AKTIVER**

##### **Realkreditudlån**

Realkreditudlån inklusive amortisationskonti udstedt mod realkreditobligationer optages i balancen til nominelle værdier. For indekslån værdiansættes pantebreve til indeks ultimo året. Posten reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af tab samt egne lån overført til overtagne ejendomme.

### **Andre udlån**

Andre udlån optages til anskaffelsespris eller markedsværdi, såfremt denne er lavere. Visse banklån, hvor renterisiko er afdækket med fastforrentede passiver eller afledte finansielle instrumenter, kursreguleres ikke.

Konstaterede tab i årets løb er afskrevet, mens der på engagementer med risiko for fremtidige tab er foretaget nødvendige nedskrivninger.

### **Tilgodehavender på udlån i ikke overtagne ejendomme**

Tilgodehavender på disse udlån omfatter forfaldne, ikke betalte termindbetalinger mv., der er reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af tab.

### **Leasingaktiver**

Finansielle leasingaktiver optages i balancen under "Udlån" og værdiansættes til anskaffelsespriser med fradrag af afskrivninger. Operationelle leasingaktiver er optaget i balancen under "Materielle aktiver".

Indtægter fra finansiell leasing, der består af leasingydelse med fradrag af afskrivninger, indtægtsføres under "Renteindtægter", mens indtægter fra operationel leasing, der svarer til årets leasingydelse, indtægtsføres under "Andre ordinære indtægter". Afskrivninger på operationelle leasingaktiver udgiftsføres i regnskabsposten "Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle aktiver".

Afskrivninger beregnes efter et annuitetsprincip og under hensyn til de enkelte aktivers økonomiske levetid, således at anskaffelsesprisen med fradrag af en eventuel skønnet restværdi afskrives over leasingperioden.

Fortjeneste eller tab ved salg af leasingaktiver ved kontraktudløb føres under "Andre ordinære indtægter" eller "Andre ordinære udgifter".

### **Obligationer mv.**

Børsnoterede obligationer optages til de ultimo regnskabsår gældende børskurser. Obligationer, der er udtrukket primo januar det følgende år, optages til pari. Udtrukne obligationer, der forfalder senere, værdiansættes under hensyn til restløbetiden.

Samtlige realiserede eller urealiserede kursgevinster og -tab føres over resultatopgørelsen.

### **Aktier mv.**

De børsnoterede aktier optages til de ultimo regnskabsår gældende børskurser, mens unoterede aktier mv. optages til anskaffelsesværdien eller til en skønnet markedsværdi, såfremt denne er lavere.

Samtlige realiserede eller urealiserede kursgevinster og -tab føres over resultatopgørelsen.

Aktier mv., der karakteriseres som anlægsaktiver, optages til anskaffelsesværdien. Såfremt det vurderes, at værdien af sådanne aktier er lavere end anskaffelsesværdien af årsager, der ikke antages at være forbigående, nedskrives aktierne til denne lavere værdi.

### **Kapitalandele i associerede virksomheder mv.**

Kapitalandele i associerede virksomheder mv. værdiansættes efter indre værdis metode. Der indtægtsføres en forholdsmæssig andel af de associerede virksomheders resultat, og kapitalandele optages til den forholdsmæssige andel af den regnskabsmæssige indre værdi. Kapitalandele i kredit- og finansieringsinstitutter pro rata konsolideres.

### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder værdiansættes efter indre værdis metode. Den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes resultat indtægtsføres i moderselskabets resultatopgørelse.

Ved erhvervelse af nye kapitalandele opgøres forskellen mellem anskaffessum og den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes indre værdi på anskaffelsestidspunktet. I moderselskabet føres forskelsbeløb over egenkapitalen.

### **Immaterielle og materielle aktiver**

Immaterielle aktiver, herunder vederlag ved erhvervelse af lejemål samt edb-programmer, udgiftsføres fuldt ud i anskaffelsesåret.

Immaterielle aktiver i form af ombygningsudgifter vedrørende lejede lokaler optages derimod til anskaffelsesværdi med fradrag af akkumulerede lineære afskrivninger over den forventede brugstid, som er fem år.

Goodwill afskrives direkte over egenkapitalen på anskaffelsestidspunktet.

EGNE EJENDOMME optages til anskaffelsesværdi med tillæg af eventuelle forbedringsudgifter og med fradrag af foretagne afskrivninger og nedskrivninger.

Er markedsværdien lavere end den bogførte værdi og af årsager, som ikke kan antages at være forbigående, nedskrives ejendommene til den lavere værdi. Nedskrivninger føres over resultatopgørelsen.

Er markedsværdien væsentligt højere end den bogførte værdi, opskrives ejendommene til denne højere værdi, såfremt værdiforøgelsen skønnes at være af varig karakter. Opskrivninger bindes under opskrivningshenlæggelser på egenkapitalen.



Afskrivninger foretages lineært, baseret på ejendommenes forventede scrapværdi og den skønnede brugstid, over 20-50 år.

Midlertidigt overtagne ejendomme værdiansættes til en forsigtig skønnet markedsværdi. Posten omfatter Nykredits pantebrevstilgodehavender i disse ejendomme overført fra posten "Realkreditudlån". Desuden indgår forfaldne ydelser og afholdte udlæg på tvangsauktionstidspunktet samt indtægter og udgifter mv. efter overtagelsestidspunktet. Posten reduceres med nødvendige nedskrivninger til tab på disse ejendomme.

Driftsmidler optages til anskaffelsværdi med fradrag af lineære afskrivninger over den forventede brugstid, som for de enkelte kategorier af driftsmidler er:

Edb-udstyr og maskiner 4 år  
Inventar og biler 5 år

Små-aktiver samt aktiver med forventet kort brugstid udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Anlæg under opførelse værdiansættes til anskaffelsessum.

## **PASSIVER**

### **Udstedte obligationer mv.**

Udstedte obligationer optages til pålydende værdi.

Indeksobligationer optages til indeks ultimo året.

### **Tilbagebetalingspligtige reserver**

Tilbagebetalingspligtige reserver omfatter reserver i ældre serier fra før 1972, som kommer til udbetaling i forbindelse med hel eller delvis indfrielse af lån i overensstemmelse med de pågældende seriers vedtægter.

### **PENGESTRØMSOPGØRELSE**

Opgørelsen efter den direkte metode viser årets pengestrømme fra henholdsvis driften, investeringer og finansieringen. Endvidere vises, hvorledes disse pengestrømme har påvirket den likviditetsmæssige stilling ved årets udgang.

Likviditeten ved årets udgang udgøres af posterne "Kassebeholdning og anfordringstilgodehavender hos centralbanker" og "Tilgodehavender hos kreditinstitutter og centralbanker".

### **KONCERNINTERNE TRANSAKTIONER**

Nykredit koncernen består af en række selvstændige juridiske enheder. Ved samhandel mellem koncernens selskaber, eller når et selskab udfører arbejde for et andet selskab, sker afregningen på markedsbaserede vilkår eller, hvor et egentligt marked ikke forefindes, på skønnede markedsvilkår. Alternativt sker afregningen på omkostningsdækkende basis.

# Årsregnskab 2002

Nykredit koncernen

	Note	2002	2001
Renteindtægter	1	28.638	30.464
Renteudgifter	2	24.186	26.223
<b>NETTO RENTEINDTÆGTER</b>		<b>4.452</b>	<b>4.241</b>
Udbytte af kapitalandele		83	77
Gebyrer og provisionsindtægter		691	607
Afgivne gebyrer og provisionsudgifter		138	98
<b>NETTO RENTE- OG GEBYRINDTÆGTER</b>		<b>5.088</b>	<b>4.827</b>
Kursreguleringer	3	5	-23
Andre ordinære indtægter		136	143
Udgifter til personale og administration	4	2.390	2.206
Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle aktiver	15, 16	98	114
Andre ordinære udgifter		8	3
Tab og nedskrivninger på fordringer	5	169	84
Resultat af kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder	6	-95	-25
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>		<b>2.469</b>	<b>2.515</b>
Skat	7	751	688
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1.718</b>	<b>1.827</b>



	Note	2002	2001
<b>AKTIVER</b>			
Kassebeholdning og anfordringstilgodehavender hos centralbanker	8	119	164
Tilgodehavender hos kreditinstitutter og centralbanker	9, 22	46.973	46.914
<b>Udlån</b>			
Realkreditudlån		411.534	394.403
Andre udlån		25.857	22.821
<b>I alt</b>	10, 22	437.391	417.224
Obligationer	11, 13, 22	116.315	103.820
Aktier mv.	12, 13	3.538	3.400
Kapitalandele i associerede virksomheder	14	333	277
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	14	1.331	834
Immaterielle aktiver	15	35	0
Materielle aktiver	16	1.682	1.669
Andre aktiver	17	7.349	5.104
Periodeafgrænsningsposter		91	106
<b>AKTIVER I ALT</b>		615.157	579.512
<b>PASSIVER</b>			
Gæld til kreditinstitutter og centralbanker	18, 22	45.241	47.944
Indlån	22	12.018	8.651
Udstedte obligationer	19	499.460	467.459
Andre passiver	20	23.402	22.144
Periodeafgrænsningsposter		14	12
Hensættelser til forpligtelser	21	426	479
<b>Egenkapital</b>			
Aktiekapital		1.285	1.285
Overkurs ved emission		949	949
Øvrige reserver		32.362	30.589
<b>I alt</b>		34.596	32.823
<b>PASSIVER I ALT</b>		615.157	579.512
<b>IKKE-BALANCEFØRTE POSTER</b>	25		
Garantier mv.		2.171	2.237
Andre forpligtelser		4.457	3.677
<b>I ALT</b>		6.628	5.914

	2002			2001		
	Basis- ind- tjening	Behold- nings- ind- tjening	I alt	Basis- ind- tjening	Behold- nings- ind- tjening	I alt
Netto renteindtægter	3.739	713	<b>4.452</b>	3.779	462	<b>4.241</b>
Udbytte af kapitalandele	3	80	<b>83</b>	14	63	<b>77</b>
Gebyr- og provisionsindtægter, netto	589	-36	<b>553</b>	540	-31	<b>509</b>
<b>Netto rente- og gebyrindtægter</b>	<b>4.331</b>	<b>757</b>	<b>5.088</b>	<b>4.333</b>	<b>494</b>	<b>4.827</b>
Kursreguleringer	40	-35	<b>5</b>	159	-182	<b>-23</b>
Andre ordinære indtægter	136	0	<b>136</b>	143	0	<b>143</b>
Udgifter til personale og administration	2.369	21	<b>2.390</b>	2.187	19	<b>2.206</b>
Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle aktiver	98	0	<b>98</b>	114	0	<b>114</b>
Andre ordinære udgifter	8	0	<b>8</b>	3	0	<b>3</b>
Tab og nedskrivninger på fordringer	169	0	<b>169</b>	84	0	<b>84</b>
Resultat af kapitalandele	-121	26	<b>-95</b>	-62	37	<b>-25</b>
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>1.742</b>	<b>727</b>	<b>2.469</b>	<b>2.185</b>	<b>330</b>	<b>2.515</b>

	2002	2001
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>		
Rente- og gebyrindbetalinger	27.777	28.586
Rente- og gebyrdbetalinger	-24.171	-24.212
Andre ordinære indbetalinger	136	126
Betalte omkostninger til medarbejdere og leverandører	-2.229	-1.571
Indgået på tidligere afskrevne fordringer	51	50
Betalte skatter, netto	-1.078	-698
<b>I alt</b>	<b>486</b>	<b>2.281</b>
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>		
Udbetalte udlån	-97.507	-104.934
Afdrag på udlån	78.216	86.804
Nettoinvestering i obligationer	-13.300	-29.683
Nettoinvestering i aktier og kapitalandele	-651	-236
Modtaget udbytte	83	77
Nettoinvestering i materielle og immaterielle aktiver	-146	-315
Nettoinvestering i overtagne ejendomme	2	3
Nettoinvestering i virksomheder	-600	-2
<b>I alt</b>	<b>-33.903</b>	<b>-48.286</b>
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>		
Emission af obligationslån	150.788	132.284
Udtrækning af obligationslån	-117.860	-77.368
Ændring i kortfristet låneoptagelse	484	8.231
<b>I alt</b>	<b>33.412</b>	<b>63.147</b>
<b>Pengestrøm i alt</b>	<b>-5</b>	<b>17.142</b>
Likvider primo	47.078	29.911
Valutakursregulering af likvide beholdninger	19	25
<b>Likvider ultimo</b>	<b>47.092</b>	<b>47.078</b>
Likvider ultimo kan specificeres således:		
Kassebeholdning mv.	119	164
Tilgodehavender hos kreditinstitutter mv.	46.973	46.914
<b>Likvider ultimo</b>	<b>47.092</b>	<b>47.078</b>



# Årsregnskab 2002

Nykredit Holding A/S

	Note	2002	2001
Renteindtægter	1	5	7
Renteudgifter		0	0
<b>NETTO RENTEINDTÆGTER</b>		<b>5</b>	<b>7</b>
Gebyrer og provisionsindtægter		3	3
<b>NETTO RENTE- OG GEBYRINDTÆGTER</b>		<b>8</b>	<b>10</b>
Kursreguleringer	2	0	1
Udgifter til personale og administration	3	7	6
Resultat af kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder		2.468	2.510
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>		<b>2.469</b>	<b>2.515</b>
Skat	4	751	688
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1.718</b>	<b>1.827</b>
<b>OVERSKUDSFORDELING</b>			
Årets resultat		1.718	1.827
<b>I alt til disposition</b>		<b>1.718</b>	<b>1.827</b>
Henlagt til egenkapital		1.718	1.827
<b>I alt anvendt</b>		<b>1.718</b>	<b>1.827</b>

	Note	2002	2001
<b>AKTIVER</b>			
Tilgodehavender hos kreditinstitutter og centralbanker	5	6	9
Obligationer	6	108	108
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	34.479	32.707
Andre aktiver	8	5	2
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>34.598</b>	<b>32.826</b>
<b>PASSIVER</b>			
Gæld til kreditinstitutter og centralbanker	9	1	3
Andre passiver	10	1	0
<b>Egenkapital</b>	11		
Aktiekapital		1.285	1.285
Overkurs ved emission		949	949
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		17.408	15.636
Øvrige reserver		14.954	14.953
<b>I alt</b>		<b>34.596</b>	<b>32.823</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>34.598</b>	<b>32.826</b>
<b>IKKE-BALANCEFØRTE POSTER</b>			
	13		
Garantier mv.		1.500	1.500
<b>I ALT</b>		<b>1.500</b>	<b>1.500</b>

	2002	2001
<b>1. RENTEINDTÆGTER</b>		
Rente af tilgodehavender hos kreditinstitutter og centralbanker	0	1
Rente af obligationer	5	6
<b>I alt</b>	<b>5</b>	<b>7</b>
Af renteindtægter vedrører 0 mio. kr. tilknyttede virksomheder mod 1 mio. kr. sidste år.		
<b>2. KURSREGULERINGER</b>		
Obligationer		
- Andre realkreditobligationer	0	1
<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>3. UDGIFTER TIL PERSONALE OG ADMINISTRATION</b>		
Vederlag til bestyrelse	1	1
Personaleudgifter	4	3
Øvrige administrationsudgifter	2	2
<b>I alt</b>	<b>7</b>	<b>6</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede i regnskabsåret omregnet til heltidsbeskæftigede		
	6	7
<b>4. SKAT</b>		
Beregnet skat af årets indkomst	907	763
Udskudt skat	-172	-114
Efterregulering af tidligere års beregnet skat	2	22
Skat på nedskrivninger (korrektivkonto)	14	17
<b>I alt</b>	<b>751</b>	<b>688</b>
<b>Af den samlede skat udgør skat i Nykredit Holding A/S:</b>		
Beregnet skat af årets indkomst	0	1
<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
Selskabet er sambeskattet med flere af de helejede koncernselskaber og hæfter således solidarisk for betaling af skatter sammen med de øvrige sambeskattede selskaber.		
<b>Effektiv skatteprocent</b>		
Aktuel skatteprocent	30,0	30,0
Forskel relateret til tilknyttede virksomheder	0,4	-2,6
<b>Effektiv skatteprocent</b>	<b>30,4</b>	<b>27,4</b>



	2002	2001
<b>5. TILGODEHAVENDER HOS KREDITINSTITUTTER OG CENTRALBANKER</b>		
Tilgodehavender hos kreditinstitutter	6	9
<b>I alt</b>	<b>6</b>	<b>9</b>
<b>Løbetidsfordeling efter restløbetid:</b>		
Anfordringstilgodehavender	5	5
Til og med 3 måneder	1	4
<b>I alt</b>	<b>6</b>	<b>9</b>
<b>6. OBLIGATIONER</b>		
Andre realkreditobligationer	108	108
<b>I alt</b>	<b>108</b>	<b>108</b>
<b>7. KAPITALANDELE I TILKNYTTET VIRKSOMHEDER</b>		
Anskaffelsespris ultimo	17.031	17.031
<b>Op- og nedskrivninger primo</b>	<b>15.676</b>	<b>13.832</b>
Resultat	1.717	1.823
Årets op- og nedskrivninger	55	21
<b>Op- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>17.448</b>	<b>15.676</b>
<b>Saldo ultimo</b>	<b>34.479</b>	<b>32.707</b>
<b>8. ANDRE AKTIVER</b>		
Tilgodehavende renter og provision	5	2
<b>I alt</b>	<b>5</b>	<b>2</b>
<b>9. GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER OG CENTRALBANKER</b>		
Gæld til kreditinstitutter	1	3
<b>I alt</b>	<b>1</b>	<b>3</b>
<b>Løbetidsfordeling efter restløbetid:</b>		
Anfordringsgæld	1	3
<b>I alt</b>	<b>1</b>	<b>3</b>
<b>10. ANDRE PASSIVER</b>		
Øvrige passiver	1	0
<b>I alt</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

	2002	2001
<b>11. EGENKAPITAL</b>		
<b>Aktiekapital:</b>		
Saldo ultimo	1.285	1.285
<b>Overkurs ved emission:</b>		
Saldo ultimo	949	949
<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode:</b>		
Saldo primo	15.636	13.792
Årets resultat	1.717	1.823
Årets op- og nedskrivninger	55	21
Saldo ultimo	17.408	15.636
<b>Øvrige reserver:</b>		
Saldo primo	14.953	14.949
Årets resultat i henhold til overskudsfordeling	1	4
Saldo ultimo	14.954	14.953
<b>Saldo ultimo</b>	<b>34.596</b>	<b>32.823</b>

Aktiekapitalen er fordelt i aktier af 100,00 kr. og multipla heraf.

## 12. SOLVENSOPGØRELSE

Kernekapital efter fradrag	34.596	32.823
Ansvarlig kapital efter fradrag	34.596	32.823
Vægtede poster uden for handelsbeholdningen, herunder ikke-balanceførte poster	34.781	33.009
Vægtede poster med markedsrisiko mv.	0	37
<b>Vægtede poster i alt</b>	<b>34.781</b>	<b>33.046</b>
Kernekapitalprocent	99,5	99,3
Solvensprocent	99,5	99,3

## 13. IKKE-BALANCEFØRTE POSTER

<b>Garantier mv.</b>		
Øvrige garantier	1.500	1.500
<b>I alt</b>	<b>1.500</b>	<b>1.500</b>

Nykredit Holding A/S har herudover i konkrete tilfælde afgivet støtteerklæringer vedrørende Nykredit Bank A/S overfor 3. mand.

## 14. KONCERNINTERNE TRANSAKTIONER

Koncerninterne transaktioner af væsentlig eller usædvanlig art, som har været gældende/er indgået i 2002 eller umiddelbart efter regnskabsårets udløb mellem koncernens selskaber, omfatter følgende:

### Aftaler mellem Nykredit Holding A/S og Nykredit Bank A/S

Nykredit Holding A/S har i konkrete tilfælde afgivet garantier eller støtteerklæringer overfor 3. mand.

Nykredit Holding A/S har overfor Nykredit Bank A/S afgivet beløbsbegrænset tabsgaranti for visse af bankens engagementer.

	1998	1999	2000	2001	2002
<b>Netto rente- og gebyrindtægter incl. kursreguleringer</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>11</b>	<b>8</b>
Udgifter til personale og administration	6	6	7	6	7
Resultat af kapitalandele	2.573	1.952	2.573	2.510	2.468
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>2.572</b>	<b>1.950</b>	<b>2.573</b>	<b>2.515</b>	<b>2.469</b>
Skat	806	598	819	688	751
<b>Årets resultat</b>	<b>1.766</b>	<b>1.352</b>	<b>1.754</b>	<b>1.827</b>	<b>1.718</b>
<b>UDVALGTE HOVEDTAL FRA BALANCEN PR. 31. DECEMBER</b>					
Obligationer	0	0	107	108	108
Kapitalandele i tilknyttet virksomhed	27.252	28.242	30.863	32.707	34.479
Egenkapital	27.366	28.554	30.975	32.823	34.596
Aktiver i alt	27.367	28.705	30.979	32.826	34.598
<b>FINANSTILSYNETS NØGLETAL</b>					
Solvensprocent	100,6	100,2	99,5	99,3	99,5
Kernekapitalprocent	100,5	100,1	99,4	99,3	99,5
Egenkapitalforrentning før skat (pct.)	9,7	7,0	8,6	7,9	7,3
Egenkapitalforrentning efter skat (pct.)	6,7	4,8	5,9	5,7	5,1
Indtjening pr. omkostningskrone	458,54	323,41	381,08	386,69	349,61
Valutaposition (pct.)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Akkumuleret nedskrivningsprocent	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Årets tabs- og nedskrivningsprocent	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Årets procentvise udlånvækst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Udlåns gearing	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

København den 19. februar 2003

### **Ledelsespåtegning**

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2002 for Nykredit Holding A/S og Nykredit koncernen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med realkreditloven samt Finanstilsynets bekendtgørelse om realkreditinstitutters regnskabsaf-

læggelse. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultat samt koncernens pengestrømme.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

### **DIREKTION**

Mogens Munk Rasmussen,  
koncernchef

Peter Engberg Jensen,  
koncerndirektør

Per Ladegaard,  
koncerndirektør

Henning Kruse Petersen,  
koncerndirektør

/Søren Holm,  
vicedirektør

### **BESTYRELSE**

Steen E. Christensen,  
formand

Hans Bang-Hansen,  
næstformand

K.E. Borup,  
næstformand

Kristian Benggaard  
Peter Bramsen  
Winnie Dohn  
Birgit Grodal  
Jørgen S. Iversen  
Allan Kristiansen  
Ole Maltesen  
Susanne Møller Nielsen  
Kirsten Petersen  
Ole Steffensen  
Ole Trolle  
Jens Erik Udsen  
Leif Vinther  
F. Weye-Hansen

København den 19. februar 2003

#### **Intern revisions påtegning**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Nykredit Holding A/S for regnskabsåret 2002.

Selskabets ledelse har ansvaret for koncernregnskabet og årsregnskabet. Vores ansvar er på grundlag af vores revision at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet.

#### **Den udførte revision**

Revisionen er udført på grundlag af Finanstilsynets bekendtgørelse om revisionens gennemførelse i finansielle virksomheder og finansielle koncerner og efter danske revisionsstandarder. Under revisionen har vi ud fra væsentlighed og risiko vurderet forretningsgange, den anvendte regnskabspraksis og foretagne skøn samt efterprøvet grundlaget for beløb og øvrige oplysninger i koncernregnskabet og årsregnskabet. Det er vores opfattelse, at den udførte revision giver et tilstrækkeligt grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2002 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 2002 i overensstemmelse med den danske lovgivnings krav til regnskabsafleggelsen.

Claus Okholm  
revisionschef

#### **Generalforsamlingsvalgte**

##### **revisorers påtegning**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Nykredit Holding A/S for regnskabsåret 2002.

Selskabets ledelse har ansvaret for koncernregnskabet og årsregnskabet. Vores ansvar er på grundlag af vores revision at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet.

##### **Den udførte revision**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi tilrettelægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at koncernregnskabet og årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Revisionen omfatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter de i koncernregnskabet og årsregnskabet anførte beløb og oplysninger. Revisionen omfatter endvidere stillingtagen til den af ledelsen anvendte regnskabspraksis og til de væsentlige skøn, som ledelsen har udøvet, samt vurdering af den samlede præsentation af koncernregnskabet og årsregnskabet. Det er vores opfattelse, at den udførte revision giver et tilstrækkeligt grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2002 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 2002 i overensstemmelse med den danske lovgivnings krav til regnskabsafleggelsen.

#### **PricewaterhouseCoopers**

Otto Johnsen  
statsaut. revisor

Gert R.L. Andersen  
statsaut. revisor

#### **DELOITTE & TOUCHE** **Statsautoriseret** **Revisionsaktieselskab**

Bent Hansen  
statsaut. revisor

Anders O. Gjelstrup  
statsaut. revisor



# Årsregnskab 2002

for Nykredit Realkredit koncernen og Nykredit Realkredit A/S

2001	2002		Note	2002	2001
27.714	26.487	Renteindtægter	1	28.633	30.458
23.937	22.617	Renteudgifter	2	24.186	26.223
3.777	3.870	<b>NETTO RENTEINDTÆGTER</b>		4.447	4.235
63	80	Udbytte af kapitalandele		83	77
545	626	Gebyrer og provisionsindtægter		691	607
95	146	Afgivne gebyrer og provisionsudgifter		141	101
4.290	4.430	<b>NETTO RENTE- OG GEBYRINDTÆGTER</b>		5.080	4.818
-83	63	Kursreguleringer	3	5	-25
35	30	Andre ordinære indtægter		136	143
1.690	1.923	Udgifter til personale og administration	4	2.383	2.200
79	70	Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle aktiver	15,16	98	114
2	7	Andre ordinære udgifter		8	3
44	128	Tab og nedskrivninger på fordringer	5	169	84
83	73	Resultat af kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder	6	-95	-25
2.510	2.468	<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>		2.468	2.510
687	751	Skat	7	751	687
1.823	1.717	<b>ÅRETS RESULTAT</b>		1.717	1.823
		<b>OVERSKUDSFORDELING</b>			
1.823	1.717	Årets resultat			
1.823	1.717	<b>I alt til disposition</b>			
1.823	1.717	Henlagt til egenkapital			
1.823	1.717	<b>I alt anvendt</b>			



2001	2002		Note	2002	2001
<b>AKTIVER</b>					
81	20	Kassebeholdning og anfordringstilgodehavender hos centralbanker	8	119	164
54.346	45.388	Tilgodehavender hos kreditinstitutter og centralbanker	9, 22, 23	46.973	46.914
<b>Udlån</b>					
394.403	411.534	Realkreditudlån		411.534	394.403
504	1.322	Andre udlån		25.857	22.821
394.907	412.856	I alt	10, 22, 23	437.391	417.224
83.473	97.611	Obligationer	11, 13, 22	116.207	103.712
3.363	3.500	Aktier mv.	12, 13	3.538	3.400
181	238	Kapitalandele i associerede virksomheder	14	333	277
4.206	4.597	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	14	1.331	834
0	35	Immaterielle aktiver	15	35	0
459	343	Materielle aktiver	16	1.682	1.669
2.362	3.041	Andre aktiver	17, 23	7.346	5.105
101	86	Periodeafgrænsningsposter		91	106
543.479	567.715	<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>615.046</b>	<b>579.405</b>
<b>PASSIVER</b>					
26.774	19.456	Gæld til kreditinstitutter og centralbanker	18, 22, 23	45.241	47.944
0	0	Indlån	22	12.024	8.660
467.459	499.460	Udstedte obligationer	19, 23	499.460	467.459
16.082	13.916	Andre passiver	20, 23	23.401	22.144
0	0	Periodeafgrænsningsposter		15	12
457	404	Hensættelser til forpligtelser	21	426	479
<b>Egenkapital</b>					
1.146	1.146	Aktiekapital		1.146	1.146
2.518	2.518	Overkurs ved emission		2.518	2.518
<b>Andre reserver</b>					
11.847	14.455	Reserver i serier		14.455	11.847
17.168	16.343	Øvrige reserver		16.305	17.168
28	17	Opskrivningshenlæggelser		55	28
32.707	34.479	I alt		34.479	32.707
543.479	567.715	<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>615.046</b>	<b>579.405</b>
<b>IKKE-BALANCEFØRTE POSTER</b>					
0	0	Garantier mv.	25	971	1.037
1.286	1.225	Andre forpligtelser		4.457	3.677
1.286	1.225	<b>I ALT</b>		<b>5.428</b>	<b>4.714</b>

	Aktie- kapital	Overkurs ved emission	Reserver i serier	Øvrige reserver	Opskriv- ningshen- læggelser	2002 I alt	2001 I alt
<b>Saldo primo</b>	<b>1.146</b>	<b>2.518</b>	<b>11.847</b>	<b>17.168</b>	<b>28</b>	<b>32.707</b>	<b>30.863</b>
Årets resultat				1.717		1.717	1.823
Regulering i henhold til kapitaldækningsregler			2.608	-2.608		0	0
Overført fra hensættelser vedr. ældre serier				31		31	20
Regulering vedr. associerede virksomheder				-1		-1	0
Regulering vedr. tilknyttede virksomheder				-2		-2	1
Reguleringer vedr. domicilejendomme				38	-11	27	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>1.146</b>	<b>2.518</b>	<b>14.455</b>	<b>16.343</b>	<b>17</b>	<b>34.479</b>	<b>32.707</b>

Aktiekapitalen er fordelt i aktier af 100,00 kr. og multipla heraf.

København den 19. februar 2003

### **Ledelsespåtegning**

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2002 for Nykredit Realkredit A/S og Nykredit Realkredit koncernen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med realkreditloven samt Finanstilsynets bekendtgørelse om realkreditinstitutters regnskabsaf-læggelse. Vi anser den valgte regn-skabspraksis for hensigtsmæssig,

således at årsrapporten giver et ret-visende billede af koncernens og moderselskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til general-forsamlingens godkendelse.

### **DIREKTION**

Mogens Munk Rasmussen,  
koncernchef

Peter Engberg Jensen,  
koncerndirektør

Per Ladegaard,  
koncerndirektør

Henning Kruse Petersen,  
koncerndirektør

/Søren Holm,  
vicedirektør

### **BESTYRELSE**

Steen E. Christensen,  
formand

Hans Bang-Hansen,  
næstformand

K.E. Borup,  
næstformand

Kristian Benggaard  
Peter Bramsen  
Winnie Dohn  
Birgit Grodal  
Jørgen S. Iversen  
Allan Kristiansen  
Ole Maltesen  
Susanne Møller Nielsen  
Kirsten Petersen  
Ole Steffensen  
Ole Trolle  
Jens Erik Udsen  
Leif Vinther  
F. Weye-Hansen

København den 19. februar 2003

### **Intern revisions påtegning**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Nykredit Real-kredit A/S for regnskabsåret 2002.

Selskabets ledelse har ansvaret for koncernregnskabet og årsregnska-bet. Vores ansvar er på grundlag af vores revision at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet.

### **Den udførte revision**

Revisionen er udført på grundlag af Finanstilsynets bekendtgørelse om revisionens gennemførelse i finansielle virksomheder og finansielle koncerner og efter danske revisionsstandarder. Under revisionen har vi ud fra væsentlighed og risiko vurderet forretningsgange, den anvendte regnskabspraksis og foretagne skøn samt efterprøvet grundlaget for beløb og øvrige oplysninger i koncernregnskabet og årsregnskabet. Det er vores opfattelse, at den udførte revision giver et tilstrækkeligt grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2002 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter for regnskabsåret 2002 i overensstemmelse med den danske lovgivnings krav til regnskabsaf-læggelsen.

Claus Okholm  
revisionschef

### **Generalforsamlingsvalgte revisorers påtegning**

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Nykredit Real-kredit A/S for regnskabsåret 2002.

Selskabets ledelse har ansvaret for koncernregnskabet og årsregnska-bet. Vores ansvar er på grundlag af vores revision at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet.

### **Den udførte revision**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi tilrettelægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at koncernregnskabet og årsregnska-bet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Revisionen omfatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter de i koncernregnskabet og årsregnskabet anførte beløb og oplysninger. Revisionen omfatter endvidere stilling-tagen til den af ledelsen anvendte regnskabspraksis og til de væsentlige skøn, som ledelsen har udøvet, samt vurdering af den samlede præsentation af koncernregnskabet og årsregnskabet. Det er vores op-fattelse, at den udførte revision giver et tilstrækkeligt grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2002 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter for regnskabsåret 2002 i overensstemmelse med den danske lovgivnings krav til regnskabsaf-læggelsen.

### **PricewaterhouseCoopers**

Otto Johnsen  
statsaut. revisor

Gert R.L. Andersen  
statsaut. revisor

### **DELOITTE & TOUCHE Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**

Bent Hansen  
statsaut. revisor

Anders O. Gjelstrup  
statsaut. revisor

# Årsregnskab 2002, noter

For Nykredit koncernen, Nykredit Realkredit koncernen og Nykredit Realkredit A/S

NYKREDIT KONCERNEN

NYKREDIT  
REALKREDIT A/S

NYKREDIT REALKREDIT  
KONCERNEN

2001	2002		2002	2001	2002	2001
<b>1. RENTEINDTÆGTER</b>						
952	631	Tilgodehavender hos kreditinstitutter og centralbanker	539	566	631	952
24.576	23.426	Udlån	22.215	23.336	23.426	24.576
1.883	2.000	Bidrag	2.000	1.883	2.000	1.883
		Obligationer				
668	684	- Egne realkreditobligationer	573	504	679	662
1.011	1.106	- Andre realkreditobligationer	334	304	1.106	1.011
1.159	679	- Statsobligationer	601	861	679	1.159
220	151	- Andre obligationer	24	64	151	220
		Afledte finansielle instrumenter				
-5	17	- Valutakontrakter	-9	5	17	-5
-91	-154	- Rentekontrakter	89	71	-154	-91
91	98	Øvrige renteindtægter	121	120	98	91
<b>30.464</b>	<b>28.638</b>	<b>I alt</b>	<b>26.487</b>	<b>27.714</b>	<b>28.633</b>	<b>30.458</b>
		<b>Heraf udgør renteindtægter af ægte købs- og tilbagesalgforretninger ført under:</b>				
543	384	Tilgodehavender hos kreditinstitutter og centralbanker	85	120	384	543
213	141	Udlån	0	2	141	213
<b>2. RENTEUDGIFTER</b>						
2.093	1.478	Kreditinstitutter og centralbanker	424	436	1.478	2.093
641	541	Indlån	0	0	541	641
23.290	21.983	Udstedte obligationer	21.983	23.290	21.983	23.290
1	0	Efterstillede kapitalindskud	0	0	0	1
198	184	Øvrige renteudgifter	210	211	184	198
<b>26.223</b>	<b>24.186</b>	<b>I alt</b>	<b>22.617</b>	<b>23.937</b>	<b>24.186</b>	<b>26.223</b>
		<b>Heraf udgør renteudgifter til ægte salgs- og tilbagekøbsforretninger ført under:</b>				
1.035	875	Gæld til kreditinstitutter og centralbanker	332	238	875	1.035
109	85	Indlån	0	0	85	109
<b>3. KURSREGULERINGER</b>						
		Obligationer				
268	323	- Egne realkreditobligationer	349	257	323	266
21	291	- Andre realkreditobligationer	141	10	291	21
-159	199	- Statsobligationer	267	-120	199	-159
24	-76	- Andre obligationer	4	13	-76	24
-153	-475	Aktier mv.	-478	-151	-475	-153
6	29	Fastforrentede udlån mv.	6	5	29	6
25	19	Valuta	5	1	19	25
		Afledte finansielle instrumenter				
10	5	- Valutakontrakter	0	0	5	10
-71	-108	- Rentekontrakter	-32	-104	-108	-71
6	-199	- Aktiekontrakter	-199	6	-199	6
0	-3	- Andre kontrakter	0	0	-3	0
<b>-23</b>	<b>5</b>	<b>I alt</b>	<b>63</b>	<b>-83</b>	<b>5</b>	<b>-25</b>

NYKREDIT KONCERNEN

NYKREDIT  
REALKREDIT A/SNYKREDIT REALKREDIT  
KONCERNEN

2001	2002		2002	2001	2002	2001
<b>4. UDGIFTER TIL PERSONALE OG ADMINISTRATION</b>						
		<b>Lønninger og vederlag til bestyrelse og direktion</b>				
13	14	Direktion	32	25	32	25
3	3	Bestyrelse	3	2	3	2
<b>16</b>	<b>17</b>	<b>I alt</b>	<b>35</b>	<b>27</b>	<b>35</b>	<b>27</b>
		Lønninger og vederlag til direktionen omfatter løn til fratrådte direktionsmedlemmer i Nykredit Realkredit A/S frem til 30. september 2002 samt fratrædelsesgodtgørelse				
		<b>Personaleudgifter</b>				
1.062	1.129	Lønninger	908	858	1.107	1.047
121	146	Pensioner	122	100	145	120
94	105	Udgifter til social sikring	86	78	105	94
<b>1.277</b>	<b>1.380</b>	<b>I alt</b>	<b>1.116</b>	<b>1.036</b>	<b>1.357</b>	<b>1.261</b>
<b>913</b>	<b>993</b>	<b>Øvrige administrationsudgifter</b>	<b>772</b>	<b>627</b>	<b>991</b>	<b>912</b>
<b>2.206</b>	<b>2.390</b>	<b>I alt</b>	<b>1.923</b>	<b>1.690</b>	<b>2.383</b>	<b>2.200</b>
		<b>Direktion og bestyrelse</b>				
		<b>Størrelsen af lån, pant, kaution eller garantier stiftet for medlemmerne i</b>				
9	9	Direktion	9	16	9	16
81	47	Bestyrelse	47	81	47	81
		<b>Revisorhonorar</b>				
		<b>Samlet honorar til de generalforsamlingsvalgte revisionsvirksomheder, der udfører den lovpligtige revision</b>				
8	11		7	5	11	8
2	6	Heraf vedrørende andre ydelser end revision	4	2	6	2
		<b>Antal beskæftigede</b>				
		Det gennemsnitlige antal beskæftigede i regnskabsåret omregnet til heltidsbeskæftigede				
2.564	2.668	I virksomheder, der indgår i koncernregnskabet	2.273	2.187	2.662	2.557
353	387	I dattervirksomheder, der ikke indgår i koncernregnskabet	0	0	387	353
<b>2.917</b>	<b>3.055</b>	<b>I alt</b>	<b>2.273</b>	<b>2.187</b>	<b>3.049</b>	<b>2.910</b>

NYKREDIT KONCERNEN

NYKREDIT  
REALKREDIT A/SNYKREDIT REALKREDIT  
KONCERNEN

2001	2002		2002	2001	2002	2001
<b>5. TAB OG NEDSKRIVNINGER PÅ FORDRINGER</b>						
<b>Tab og nedskrivninger på udlån og garantier</b>						
<b>Specifikation af nedskrivninger på udlån og garantier</b>						
<b>2.002</b>	<b>1.973</b>	<b>Nedskrivninger på udlån og garantier primo</b>	<b>1.807</b>	<b>1.793</b>	<b>1.973</b>	<b>2.002</b>
470	494	- Nedskrivninger i årets løb	412	351	494	470
-371	-303	- Tilbageførte nedskrivninger	-258	-285	-303	-371
0	9	- Anden tilgang/afgang	0	0	9	0
-128	-151	- Nedskrivninger, der er konstateret tabt	-134	-52	-151	-128
<b>1.973</b>	<b>2.022</b>	<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>1.827</b>	<b>1.807</b>	<b>2.022</b>	<b>1.973</b>
-29	49	Forskydning i nedskrivninger på udlån og garantier	20	14	49	-29
162	178	Årets konstaterede tab, netto	156	78	178	162
-50	-51	Indgået på tidligere afskrevne fordringer	-48	-48	-51	-50
<b>83</b>	<b>167</b>	<b>Tab og nedskrivninger på udlån og garantier</b>	<b>128</b>	<b>44</b>	<b>167</b>	<b>83</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>Tab og nedskrivninger på andre poster</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
<b>84</b>	<b>169</b>	<b>Tab og nedskrivninger i alt</b>	<b>128</b>	<b>44</b>	<b>169</b>	<b>84</b>
<b>6. RESULTAT AF KAPITALANDELE I ASSOCIEREDE OG TILKNYTTED E VIRKSOMHEDER</b>						
37	26	Resultat af kapitalinteresser i associerede virksomheder	29	51	26	37
-62	-121	Resultat af kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder	44	32	-121	-62
<b>-25</b>	<b>-95</b>	<b>I alt</b>	<b>73</b>	<b>83</b>	<b>-95</b>	<b>-25</b>
<b>7. SKAT</b>						
763	907	Beregnet skat af årets indkomst	907	762	907	762
-114	-172	Udskudt skat	-172	-114	-172	-114
22	2	Efterregulering af tidligere års beregnet skat	2	22	2	22
17	14	Skat på nedskrivninger (korrektivkonto)	14	17	14	17
<b>688</b>	<b>751</b>	<b>I alt</b>	<b>751</b>	<b>687</b>	<b>751</b>	<b>687</b>
<b>Af den samlede skat udgør skat i Nykredit Realkredit A/S:</b>						
		Beregnet skat af årets indkomst	870	741		
		Udskudt skat	-174	-100		
		Efterregulering af tidligere års beregnet skat	-2	10		
		Skat på nedskrivninger (korrektivkonto)	13	15		
		<b>I alt</b>	<b>707</b>	<b>666</b>		
<b>Effektiv skatteprocent</b>						
30,0	30,0	Aktuel skatteprocent	30,0	30,0	30,0	30,0
0,0	0,6	Forskel henført til associerede og tilknyttede virksomheder	0,9	-0,1	0,6	0,0
-4,1	-1,4	Ikke skattepligtige indtægter	-1,4	-3,9	-1,4	-4,1
0,5	0,6	Ikke fradragsberettigede udgifter	0,5	0,4	0,6	0,5
0,9	0,1	Efterregulering af tidligere års beregnet skat	-0,1	0,4	0,1	0,9
-0,6	0,0	Efterregulering af tidligere års udskudt skat	0,0	0,0	0,0	-0,6
0,7	0,5	Skat på nedskrivninger (korrektivkonto)	0,5	0,6	0,5	0,7
<b>27,4</b>	<b>30,4</b>	<b>Effektiv skatteprocent</b>	<b>30,4</b>	<b>27,4</b>	<b>30,4</b>	<b>27,4</b>
Koncernens effektive skatteprocent i halvårsregnskabet for 2002 udgjorde 28,4% mod 30,4% ultimo året. Ændringen vedrører forskydning i ikke-skattepligtige indtægter.						



NYKREDIT KONCERNEN

NYKREDIT  
REALKREDIT A/SNYKREDIT REALKREDIT  
KONCERNEN

2001	2002		2002	2001	2002	2001
<b>8. KASSEBEHOLDNING OG ANFORDRINGSTILGODEHAVENDER HOS CENTRALBANKER</b>						
133	212	Heraf indestående i Danmarks Nationalbank	19	53	212	133
<b>9. TILGODEHAVENDER HOS KREDITINSTITUTTER OG CENTRALBANKER</b>						
18.527	21.745	Tilgodehavender på opsigelse hos centralbanker	20.605	17.525	21.745	18.527
28.387	25.228	Tilgodehavender hos kreditinstitutter	24.783	36.821	25.228	28.387
<b>46.914</b>	<b>46.973</b>	<b>I alt</b>	<b>45.388</b>	<b>54.346</b>	<b>46.973</b>	<b>46.914</b>
18.438	19.018	Heraf forudbetalte midler, herunder paristraksopsigelser, samt provenu i forbindelse med emission af fastkursaftaler	19.018	18.438	19.018	18.438
<b>10. UDLÅN</b>						
394.403	411.534	Realkreditudlån	411.534	394.403	411.534	394.403
203	185	Tilgodehavender på udlån i ikke overtagne ejendomme	185	203	185	203
22.618	25.672	Øvrige udlån	1.137	301	25.672	22.618
<b>417.224</b>	<b>437.391</b>	<b>I alt</b>	<b>412.856</b>	<b>394.907</b>	<b>437.391</b>	<b>417.224</b>
<b>Realkreditudlån</b>						
<b>381.299</b>	<b>395.697</b>	<b>Saldo primo</b>	<b>395.697</b>	<b>381.299</b>	<b>395.697</b>	<b>381.299</b>
99.947	95.454	Nye lån	95.454	99.947	95.454	99.947
1.417	847	Indeksregulering	847	1.417	847	1.417
-54	-41	Valutakursregulering	-41	-54	-41	-54
-14.338	-14.677	Ordinære afdrag	-14.677	-14.338	-14.677	-14.338
-72.574	-64.357	Indfrielse og ekstraordinære afdrag	-64.357	-72.574	-64.357	-72.574
<b>395.697</b>	<b>412.923</b>	<b>Saldo ultimo</b>	<b>412.923</b>	<b>395.697</b>	<b>412.923</b>	<b>395.697</b>
-39	-56	Lån udgået ved midlertidig overtagelse af ejendomme	-56	-39	-56	-39
-1.550	-1.607	Nedskrivninger på udlån	-1.607	-1.550	-1.607	-1.550
295	274	Lån udgået ved overtagelse af Finansstyrelsen	274	295	274	295
<b>394.403</b>	<b>411.534</b>	<b>I alt</b>	<b>411.534</b>	<b>394.403</b>	<b>411.534</b>	<b>394.403</b>
Realkreditudlånet ultimo fordeler sig således:						
246.891	199.630	- Udlån med solidarisk hæftelse	199.630	246.891	199.630	246.891
148.806	213.293	- Udlån uden solidarisk hæftelse	213.293	148.806	213.293	148.806
<b>395.697</b>	<b>412.923</b>	<b>I alt</b>	<b>412.923</b>	<b>395.697</b>	<b>412.923</b>	<b>395.697</b>
453.886	467.600	Pantebrevens hovedstol ultimo	467.600	453.886	467.600	453.886
614.578	571.285	Antallet af pantebreve ultimo	571.285	614.578	571.285	614.578
20.678	21.197	I det samlede udlån er der foruden pant i ejendomme modtaget supplerende garantier for i alt	21.197	20.678	21.197	20.678
1.741	2.361	Der er modtaget garantier for forhåndslån på i alt	3.025	2.861	2.361	1.741

NYKREDIT KONCERNEN

NYKREDIT  
REALKREDIT A/SNYKREDIT REALKREDIT  
KONCERNEN

2001	2002		2002	2001	2002	2001
<b>10. UDLÅN (FORTSAT)</b>						
		<b>Tilgodehavender på udlån i ikke overtagne ejendomme</b>				
356	353	Restancer	353	356	353	356
36	21	Udlæg	21	36	21	36
-189	-189	Nedskrivninger	-189	-189	-189	-189
<b>203</b>	<b>185</b>	<b>I alt</b>	<b>185</b>	<b>203</b>	<b>185</b>	<b>203</b>
		<b>Øvrige udlån</b>				
22.234	24.452	Udlån bankvirksomhed	0	0	24.452	22.234
384	1.220	Øvrige udlån	1.137	301	1.220	384
<b>22.618</b>	<b>25.672</b>	<b>I alt</b>	<b>1.137</b>	<b>301</b>	<b>25.672</b>	<b>22.618</b>
<b>11. OBLIGATIONER</b>						
46.652	76.595	Egne realkreditobligationer	73.854	43.577	76.487	46.544
29.885	28.932	Andre realkreditobligationer	17.570	22.178	28.932	29.885
24.885	8.231	Statsobligationer	6.026	17.000	8.231	24.885
2.398	2.557	Andre obligationer	161	718	2.557	2.398
<b>103.820</b>	<b>116.315</b>	<b>I alt</b>	<b>97.611</b>	<b>83.473</b>	<b>116.207</b>	<b>103.712</b>
7.654	1.989	Heraf udtrukne obligationer	1.869	7.308	1.989	7.648
37.357	59.762	Obligationsbeholdninger, der hidrører fra forudbetalte midler, herunder paristraksopsigelser, samt provenu i forbindelse med emission af fastkursaftaler	59.762	37.357	59.762	37.357
20.195	20.812	Overfor Danmarks Nationalbank, Garantifonden for Danske Optioner og futures, samt udenlandske clearingcentraler er til sikkerhed deponeret obligationer til en samlet kursværdi af	14.422	18.108	20.812	20.195
<b>12. AKTIER MV.</b>						
1.818	1.739	Aktier/investeringsforeningsbeviser noteret på Københavns Fondsbørs	1.734	1.815	1.739	1.818
726	280	Aktier/investeringsforeningsbeviser noteret på andre børser	278	726	280	726
825	866	Andre aktier	861	822	866	825
31	653	Øvrige kapitalandele	627	0	653	31
<b>3.400</b>	<b>3.538</b>	<b>I alt</b>	<b>3.500</b>	<b>3.363</b>	<b>3.538</b>	<b>3.400</b>
2	629	Heraf finansielle anlægsaktiver	627	0	629	2
<b>13. FINANSIELLE OMSÆTNINGSAKTIVER</b>						
106.063	118.209	Finansielle omsætningsaktiver værdiansat til markedsværdi	99.469	85.681	118.101	105.955
79	382	Forskellen mellem købsprisen på finansielle omsætningsaktiver værdiansat til markedsværdi og den højere markedsværdi på opgørelsestidspunktet	463	97	382	78
1.155	1.015	Finansielle omsætningsaktiver, der ikke er værdiansat til markedsværdi	1.015	1.155	1.015	1.155
-113	-121	Forskellen mellem købsprisen på finansielle omsætningsaktiver der ikke er værdiansat til markedsværdi og den højere markedsværdi på opgørelsestidspunktet	-121	-113	-121	-113

NYKREDIT KONCERNEN

NYKREDIT  
REALKREDIT A/SNYKREDIT REALKREDIT  
KONCERNEN

2001	2002		2002	2001	2002	2001
<b>14. FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>						
<b>Kapitalandele i associerede virksomheder</b>						
244	244	<b>Anskaffelsespris primo</b>	137	137	244	244
0	43	Tilgang	43	0	43	0
244	287	<b>Anskaffelsespris ultimo</b>	180	137	287	244
12	33	<b>Op- og nedskrivninger primo</b>	44	14	33	12
37	26	Resultat før skat	29	51	26	37
-9	-7	Skat	-8	-13	-7	-9
-8	-5	Udbytte	-6	-8	-5	-8
1	-1	Andre kapitalbevægelser	-1	0	-1	1
33	46	<b>Op- og nedskrivninger ultimo</b>	58	44	46	33
277	333	<b>Saldo ultimo</b>	238	181	333	277
<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>						
1.192	1.194	<b>Anskaffelsespris primo</b>	4.691	4.389	1.194	1.192
2	600	Tilgang	600	302	600	2
0	0	Afgang	-228	0	0	0
1.194	1.794	<b>Anskaffelsespris ultimo</b>	5.063	4.691	1.794	1.194
<b>Akkumulerede resultatpåvirkninger:</b>						
-315	-360	<b>Op- og nedskrivninger primo</b>	-485	-511	-360	-315
-62	-121	Resultat før skat	44	32	-121	-62
17	18	Skat	-36	-7	18	17
0	0	Afgang	13	0	0	0
0	0	Andre kapitalbevægelser	-2	1	0	0
-360	-463	<b>Op- og nedskrivninger ultimo</b>	-466	-485	-463	-360
834	1.331	<b>Saldo ultimo</b>	4.597	4.206	1.331	834
0	0	Heraf kreditinstitutter	2.806	2.708	0	0
<b>Øvrige kapitalandele</b>						
2	2	<b>Anskaffelsespris primo</b>	0	0	2	2
0	627	Tilgang	627	0	627	0
2	629	<b>Anskaffelsespris ultimo</b>	627	0	629	2
2	629	<b>Saldo ultimo</b>	627	0	629	2
0	627	Heraf kreditinstitutter	627	0	627	0
<b>15. IMMATERIELLE AKTIVER</b>						
0	0	<b>Anskaffelsespris primo</b>	0	0	0	0
0	40	Tilgang	40	0	40	0
0	40	<b>Anskaffelsespris ultimo</b>	40	0	40	0
0	0	<b>Af- og nedskrivninger primo</b>	0	0	0	0
0	-5	Årets afskrivninger	-5	0	-5	0
0	-5	<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	-5	0	-5	0
0	35	<b>Saldo ultimo</b>	35	0	35	0
7	8	<b>Udgiftsført i anskaffelsesåret</b>	8	7	8	7

NYKREDIT KONCERNEN

NYKREDIT  
REALKREDIT A/SNYKREDIT REALKREDIT  
KONCERNEN

2001	2002		2002	2001	2002	2001
<b>16. MATERIELLE AKTIVER</b>						
1.470	1.494	Egne ejendomme	205	294	1.494	1.470
49	47	Midlertidigt overtagne ejendomme	47	49	47	49
149	131	Driftsmidler	91	116	131	149
1	10	Anlæg under opførelse	0	0	10	1
<b>1.669</b>	<b>1.682</b>	<b>I alt</b>	<b>343</b>	<b>459</b>	<b>1.682</b>	<b>1.669</b>
<b>Egne ejendomme</b>						
<b>948</b>	<b>1.602</b>	<b>Anskaffelsespris primo</b>	<b>348</b>	<b>352</b>	<b>1.602</b>	<b>948</b>
234	20	Tilgang	8	22	20	234
446	1	Overført fra anlæg under opførelse	0	0	1	446
-26	-5	Afgang	-100	-26	-5	-26
<b>1.602</b>	<b>1.618</b>	<b>Anskaffelsespris ultimo</b>	<b>256</b>	<b>348</b>	<b>1.618</b>	<b>1.602</b>
<b>28</b>	<b>28</b>	<b>Opskrivninger primo</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>28</b>
0	30	Årets opskrivninger	30	0	30	0
0	-3	Tilbageførte opskrivninger	-41	0	-3	0
<b>28</b>	<b>55</b>	<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>17</b>	<b>28</b>	<b>55</b>	<b>28</b>
<b>-154</b>	<b>-160</b>	<b>Af- og nedskrivninger primo</b>	<b>-82</b>	<b>-86</b>	<b>-160</b>	<b>-154</b>
-13	-19	Årets afskrivninger	-3	-3	-19	-13
7	0	Tilbageførte af- og nedskrivninger	17	7	0	7
<b>-160</b>	<b>-179</b>	<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-68</b>	<b>-82</b>	<b>-179</b>	<b>-160</b>
<b>1.470</b>	<b>1.494</b>	<b>Saldo ultimo</b>	<b>205</b>	<b>294</b>	<b>1.494</b>	<b>1.470</b>
<b>958</b>	<b>1.237</b>	<b>Seneste offentlige ejendomsvurdering</b>	<b>247</b>	<b>303</b>	<b>1.237</b>	<b>958</b>
<b>158</b>	<b>3</b>	<b>Bogført værdi af nybygning og forbedring afholdt efter seneste ejendomsvurdering</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>158</b>
<b>Driftsmidler</b>						
<b>510</b>	<b>567</b>	<b>Anskaffelsespris primo</b>	<b>436</b>	<b>366</b>	<b>565</b>	<b>508</b>
102	71	Tilgang	54	88	71	102
-45	-172	Afgang	-167	-18	-172	-45
<b>567</b>	<b>466</b>	<b>Anskaffelsespris ultimo</b>	<b>323</b>	<b>436</b>	<b>464</b>	<b>565</b>
<b>-399</b>	<b>-418</b>	<b>Af- og nedskrivninger primo</b>	<b>-320</b>	<b>-284</b>	<b>-416</b>	<b>-397</b>
-63	-59	Årets afskrivninger	-48	-51	-59	-63
44	142	Tilbageførte af- og nedskrivninger	136	15	142	44
<b>-418</b>	<b>-335</b>	<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-232</b>	<b>-320</b>	<b>-333</b>	<b>-416</b>
<b>149</b>	<b>131</b>	<b>Saldo ultimo</b>	<b>91</b>	<b>116</b>	<b>131</b>	<b>149</b>
<b>31</b>	<b>7</b>	<b>Årets straksafskrivning på driftsmidler</b>	<b>6</b>	<b>18</b>	<b>7</b>	<b>31</b>
<b>Anlæg under opførelse</b>						
<b>530</b>	<b>1</b>	<b>Anskaffelsespris primo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>530</b>
1	10	Tilgang	0	0	10	1
-1	0	Afgang	0	0	0	-1
-446	-1	Overført til egne ejendomme	0	0	-1	-446
-83	0	Overført til andre udlån	0	0	0	-83
<b>1</b>	<b>10</b>	<b>Saldo ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>1</b>

NYKREDIT KONCERNEN

NYKREDIT  
REALKREDIT A/SNYKREDIT REALKREDIT  
KONCERNEN

2001	2002		2002	2001	2002	2001
<b>17. ANDRE AKTIVER</b>						
1.427	3.101	Positiv markedsværdi af afledte finansielle instrumenter mv.	241	60	3.101	1.427
3.063	3.464	Tilgodehavende renter og provision	1.266	1.113	3.460	3.061
71	284	Tilgodehavende skat	284	71	284	71
159	326	Udskudte skatteaktiver	320	146	326	159
384	174	Øvrige aktiver	930	972	175	387
<b>5.104</b>	<b>7.349</b>	<b>I alt</b>	<b>3.041</b>	<b>2.362</b>	<b>7.346</b>	<b>5.105</b>
<b>18. GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER OG CENTRALBANKER</b>						
17.000	20.242	Gæld til centralbanker	13.986	17.000	20.242	17.000
30.944	24.999	Gæld til kreditinstitutter	5.470	9.774	24.999	30.944
<b>47.944</b>	<b>45.241</b>	<b>I alt</b>	<b>19.456</b>	<b>26.774</b>	<b>45.241</b>	<b>47.944</b>
<b>19. UDSTEDTE OBLIGATIONER</b>						
<b>Realkreditobligationer</b>						
<b>387.238</b>	<b>442.099</b>	<b>Saldo primo</b>	<b>442.099</b>	<b>387.238</b>	<b>442.099</b>	<b>387.238</b>
132.284	150.788	Tilgang	150.788	132.284	150.788	132.284
-55	-67	Valutakursregulering	-67	-55	-67	-55
-52.801	-92.890	Udtrækning og opsigelse	-92.890	-52.801	-92.890	-52.801
-24.567	-24.970	Indfrielse og ekstraordinære afdrag	-24.970	-24.567	-24.970	-24.567
<b>442.099</b>	<b>474.960</b>	<b>I alt</b>	<b>474.960</b>	<b>442.099</b>	<b>474.960</b>	<b>442.099</b>
25.360	24.500	Indeksregulering	24.500	25.360	24.500	25.360
<b>467.459</b>	<b>499.460</b>	<b>Saldo ultimo</b>	<b>499.460</b>	<b>467.459</b>	<b>499.460</b>	<b>467.459</b>
1.612	4.051	Heraf præemitteret	4.051	1.612	4.051	1.612
67.166	81.261	Udtrukket til førstkomende kreditortermi	81.261	67.166	81.261	67.166
<b>20. ANDRE PASSIVER</b>						
1.590	3.084	Negativ markedsværdi af afledte finansielle instrumenter mv.	94	179	3.084	1.590
7.433	6.205	Negative fondsbeholdninger i forbindelse med købs- og tilbagesalgshandlinger	2.483	4.624	6.205	7.433
10.640	11.674	Skyldige renter og provision	9.793	8.987	11.674	10.640
2.481	2.439	Øvrige passiver	1.546	2.292	2.438	2.481
<b>22.144</b>	<b>23.402</b>	<b>I alt</b>	<b>13.916</b>	<b>16.082</b>	<b>23.401</b>	<b>22.144</b>
<b>21. HENSÆTTELSER TIL FORPLIGTELSER</b>						
7	6	Pensioner og lignende forpligtelser	6	7	6	7
450	398	Tilbagebetalingspligtige reserver i ældre serier	398	450	398	450
22	22	Tabsrisiko i forbindelse med retssager	0	0	22	22
<b>479</b>	<b>426</b>	<b>I alt</b>	<b>404</b>	<b>457</b>	<b>426</b>	<b>479</b>

NYKREDIT KONCERNEN

NYKREDIT  
REALKREDIT A/SNYKREDIT REALKREDIT  
KONCERNEN

2001	2002		2002	2001	2002	2001
<b>22. ÆGTE SALGS- OG TILBAGEKØBSFORRETNINGER SAMT ÆGTE KØBS- OG TILBAGESALGSFORRETNINGER</b>						
<b>Af nedenstående aktivposter udgør ægte købs- og tilbagesalgsforretninger følgende:</b>						
9.187	9.821	Tilgodehavender hos kreditinstitutter og centralbanker	4.125	4.675	9.821	9.187
2.881	3.872	Udlån	0	0	3.872	2.881
<b>Af nedenstående passivposter udgør ægte salgs- og tilbagekøbsforretninger følgende:</b>						
18.390	11.414	Gæld til kreditinstitutter og centralbanker	5.468	8.423	11.414	18.390
743	746	Indlån	0	0	746	743
<b>Aktiver solgt som led i ægte salgs- og tilbagekøbsforretninger:</b>						
19.133	12.161	Obligationer	5.468	8.423	12.161	19.133
<b>23. MELLEMVÆRENDE MED ASSOCIEREDE OG TILKNYTTETDE VIRKSOMHEDER</b>						
<b>Associerede virksomheder</b>						
<b>Aktivposter</b>						
		Udlån	581	775		
		Andre aktiver	0	0		
<b>I alt</b>			<b>581</b>	<b>775</b>		
<b>Tilknyttede virksomheder</b>						
<b>Aktivposter</b>						
		Tilgodehavender hos kreditinstitutter	10.754	20.097		
		Udlån	0	0		
		Andre aktiver	907	750		
<b>I alt</b>			<b>11.661</b>	<b>20.847</b>		
<b>Passivposter</b>						
		Gæld til kreditinstitutter	1.156	1.788		
		Udstedte obligationer	4.286	4.074		
		Andre passiver	83	92		
<b>I alt</b>			<b>5.525</b>	<b>5.954</b>		

NYKREDIT KONCERNEN

NYKREDIT  
REALKREDIT A/SNYKREDIT REALKREDIT  
KONCERNEN

2001	2002		2002	2001	2002	2001
<b>24. SOLVENSOPGØRELSE</b>						
32.633	34.234	Kernekapital efter fradrag	34.107	32.533	34.062	32.518
31.833	33.473	Ansvarlig kapital efter fradrag	33.373	31.736	33.357	31.717
261.160	276.467	Vægtede poster uden for handelsbeholdningen, herunder ikke-balanceførte poster	256.904	244.149	276.227	260.923
25.163	23.350	Vægtede poster med markedsrisiko mv.	14.472	20.133	23.350	25.127
<b>286.323</b>	<b>299.817</b>	<b>Vægtede poster i alt</b>	<b>271.376</b>	<b>264.282</b>	<b>299.577</b>	<b>286.050</b>
11,4	11,4	Kernekapitalprocent	12,6	12,3	11,4	11,4
11,1	11,2	Solvensprocent	12,3	12,0	11,1	11,1
<b>25. IKKE-BALANCEFØRTE POSTER</b>						
<b>Garantier mv.</b>						
970	344	Finansgarantier	0	0	344	970
1.267	1.827	Øvrige garantier	0	0	627	67
<b>2.237</b>	<b>2.171</b>	<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>971</b>	<b>1.037</b>
<b>Andre forpligtelser</b>						
3.141	3.865	Uigenkaldelige kredittilsagn	0	0	3.865	3.141
536	592	Øvrige forpligtelser	1.225	1.286	592	536
<b>3.677</b>	<b>4.457</b>	<b>I alt</b>	<b>1.225</b>	<b>1.286</b>	<b>4.457</b>	<b>3.677</b>

## 26. KONCERNINTERNE TRANSAKTIONER

Koncerninterne transaktioner af væsentlig eller usædvanlig art, som har været gældende/er indgået i 2002 eller umiddelbart efter regnskabsårets udløb mellem koncernens selskaber, omfatter følgende:

### **Aftaler mellem Nykredit Realkredit A/S og Nykredit Bank A/S**

Nykredit Realkredit A/S har et efterstillet kapitalindskud i Nykredit Bank A/S.

Nykredit Bank A/S har over for Nykredit Realkredit A/S ydet tinglysningsgarantier samt forhåndslånegarantier.

Nykredit Bank A/S rådgiver Nykredit Realkredit A/S om private equity investeringer.

Mellem Nykredit Realkredit A/S og Nykredit Bank A/S er der i øvrigt aftaler primært vedrørende fonds- og pengemarkedsforretninger mv., om provision i forbindelse med tilgæede lånesager, om håndtering af indskrivningsdepoter, om IT-driftssupport og IT-udviklingsprojekter, om fælles produktformidling på privatkundeområdet samt øvrige fælles opgaver.

### **Aftaler mellem Nykredit Realkredit A/S og Nykredit Pantebreve A/S**

Aftale om henvisning af pantebrevssager.

### **Aftaler mellem Nykredit Realkredit A/S og Nykredit Mægler A/S**

Mellem Nykredit Realkredit A/S og Nykredit Mægler A/S er der aftaler om provision i forbindelse med tilgæede lånesager samt om IT-udvikling og driftssupport.

### **Aftaler mellem Nykredit Realkredit A/S og Nykredit Ejendomme A/S**

Nykredit Ejendomme A/S udlejer ejendomme til Nykredit Realkredit A/S.

Nykredit Ejendomme A/S har erhvervet kontorejendomme fra Nykredit Realkredit A/S til en samlet købspris på 120 mio. kr.

Nykredit Realkredit A/S har stillet en trækingsrettighed til rådighed for Nykredit Ejendomme A/S.

### **Aftaler mellem Nykredit Realkredit A/S og Nykredit Østifterne Forsikring A/S**

Aftaler om samarbejde på forsikringsområdet, om IT-udvikling og driftssupport samt øvrige fælles opgaver. Endvidere er der aftaler vedrørende fonds- og pengemarkedsforretninger mv.

### **Aftaler mellem Nykredit Realkredit A/S og JN Data A/S**

Aftaler om samarbejde på IT driftssupport mv.

### **Aftaler mellem Nykredit Realkredit A/S/Nykredit Bank A/S og Hotelinvest Kalvebod A/S**

Nykredit Realkredit A/S og Nykredit Bank A/S yder finansiering til Hotelinvest Kalvebod A/S.

### **Aftaler mellem Nykredit Holding A/S og Nykredit Bank A/S**

Nykredit Holding A/S har i konkrete tilfælde afgivet garantier eller støtteerklæringer over for 3. mand.

Nykredit Holding A/S har over for Nykredit Bank A/S afgivet beløbsbegrænset tabsgaranti for visse af bankens engagementer.

### **Aftaler mellem Nykredit Østifterne Forsikring A/S og Nykredit Mægler A/S**

Aftaler om samarbejde på forsikringsområdet samt øvrige fælles opgaver.

### **Aftale mellem Nykredit Østifterne Forsikring A/S og Nykredit Portefølje Bank A/S**

Nykredit Portefølje Bank A/S varetager portefølje pleje på visse investeringer for Nykredit Østifterne Forsikring A/S.

### **Aftaler mellem Nykredit Bank A/S og LeasIT A/S**

Nykredit Bank A/S yder lån til og indgår finansielle instrumenter med LeasIT A/S.

### **Aftaler mellem Nykredit Realkredit A/S/Nykredit Bank A/S og Jeudan A/S**

Nykredit Realkredit A/S og Nykredit Bank A/S yder lån til Jeudan A/S.



## **27. OPLYSNINGER I HENHOLD TIL §30, STK. 2, I LOV OM FINANSIEL VIRKSOMHED**

Bestyrelsen har i medfør af §§24-29 i lov om finansiel virksomhed godkendt varetagelsen af følgende hverv i 2002:

### **Mogens Munk Rasmussen**

Direktør i Nykredit Holding A/S og Foreningen Nykredit  
Formand for bestyrelsen i Nykredit Ejendomme A/S  
Formand for bestyrelsen i Nykredit Administration V A/S

### **Peter Engberg Jensen**

Direktør i Nykredit Holding A/S  
Næstformand for bestyrelsen i Nykredit Bank A/S  
Bestyrelsesmedlem i Nykredit Ejendomme A/S (indtil 1. oktober 2002)  
Bestyrelsesmedlem i Nykredit Østifterne Forsikring A/S  
Bestyrelsesmedlem i Nykredit Administration V A/S  
Bestyrelsesmedlem i Nykredit Portefølje Bank A/S  
Bestyrelsesmedlem i JN Data A/S  
Bestyrelsesmedlem i Nykredit Bank Hipoteczny S.A.  
Bestyrelsesmedlem i FUTOP Clearingscentralen A/S  
Bestyrelsesmedlem i Københavns Fondsbørs A/S

### **Per Ladegaard**

Direktør i Nykredit Holding A/S  
Bestyrelsesmedlem i Nykredit Bank A/S  
Formand for bestyrelsen i Nykredit Mægler A/S  
Formand for bestyrelsen i Nykredit Østifterne Forsikring A/S  
Næstformand for bestyrelsen i JN Data A/S  
Formand for bestyrelsen i Realkreditnettet A/S

### **Henning Kruse Petersen**

Direktør i Nykredit Holding A/S  
Formand for bestyrelsen i Nykredit Bank A/S  
Formand for bestyrelsen i Nykredit Bank Hipoteczny S.A.  
Bestyrelsesmedlem i Nykredit Østifterne Forsikring A/S

NYKREDIT KONCERNEN

Fordeling efter restløbetid	Til og med 3 måneder		Over 3 måneder til og med 1 år		Over 1 år og til og med 5 år	
	Nominel Værdi	Netto markeds-værdi	Nominel Værdi	Netto markeds-værdi	Nominel Værdi	Netto markeds-værdi
<b>Valutakontrakter</b>						
Terminer/futures, køb	13.097	-179	3.584	-125	-	-
Terminer/futures, salg	14.665	132	3.558	134	-	-
Swaps	253	-4	2.369	8	4.207	-54
Optioner, erhvervede	318	2	72	19	-	-
Optioner, udstedte	19	-1	72	-19	-	-
<b>Rentekontrakter</b>						
Terminer/futures, køb	111.405	235	357	5	-	-
Terminer/futures, salg	43.308	-56	9.414	-4	1.114	-1
Forward Rate Agreements, køb	20.950	-56	20.252	-54	2.000	-2
Forward Rate Agreements, salg	14.892	53	15.120	47	1.100	2
Swaps	29.528	0	37.744	-29	50.002	12
Optioner, erhvervede	1.303	21	12.352	27	4.257	10
Optioner, udstedte	9.161	0	679	-12	1.862	-11
<b>Aktiekontrakter</b>						
Terminer/futures, køb	0	-5	-	-	-	-
Terminer/futures, salg	-	-	-	-	-	-
Optioner, erhvervede	-	-	-	-	-	-
Optioner, udstedte	1	0	-	-	-	-
		<b>Over 5 år</b>		<b>I alt 2002</b>		<b>I alt 2001</b>
<b>Fordeling efter restløbetid</b>	<b>Nominel Værdi</b>	<b>Netto markeds-værdi</b>	<b>Nominel Værdi</b>	<b>Netto markeds-værdi</b>	<b>Nominel Værdi</b>	<b>Netto markeds-værdi</b>
<b>Valutakontrakter</b>						
Terminer/futures, køb	-	-	16.681	-304	20.558	154
Terminer/futures, salg	-	-	18.223	266	15.177	-147
Swaps	424	-9	7.253	-59	2.617	-11
Optioner, erhvervede	-	-	390	21	421	0
Optioner, udstedte	-	-	91	-20	188	0
<b>Rentekontrakter</b>						
Terminer/futures, køb	-	-	111.762	240	86.477	-64
Terminer/futures, salg	-	-	53.836	-61	50.426	-26
Forward Rate Agreements, køb	-	-	43.202	-112	109.548	-223
Forward Rate Agreements, salg	-	-	31.112	102	98.040	203
Swaps	26.878	-70	144.152	-87	132.761	-52
Optioner, erhvervede	338	9	18.250	67	1.210	1
Optioner, udstedte	267	-2	11.969	-25	2.395	-4
<b>Aktiekontrakter</b>						
Terminer/futures, køb	-	-	0	-5	0	17
Terminer/futures, salg	-	-	-	-	0	2
Optioner, erhvervede	-	-	-	-	-	-
Optioner, udstedte	-	-	1	0	-	-
<b>Netto markedsværdi i alt</b>				<b>23</b>		<b>-150</b>

NYKREDIT KONCERNEN

	Markedsværdi		Gennemsnitlig markedsværdi		Markedsværdi af ikke-garanterede kontrakter	
	Positiv	Negativ	Positiv	Negativ	Positiv	Negativ
<b>2002</b>						
<b>Valutakontrakter</b>						
Terminer/futures, køb	140	444	73	295	140	444
Terminer/futures, salg	499	234	320	126	499	233
Swaps	53	111	40	76	53	111
Optioner, erhvervede	21	-	6	-	21	-
Optioner, udstedte	-	20	-	9	-	20
<b>Rentekontrakter</b>						
Terminer/futures, køb	263	23	91	27	239	23
Terminer/futures, salg	-8	53	5	43	-8	41
Forward Rate Agreements, køb	-	112	14	85	-	113
Forward Rate Agreements, salg	112	11	82	16	112	10
Swaps	1.542	1.629	1.011	1.062	1.542	1.630
Optioner, erhvervede	67	-	32	3	67	-
Optioner, udstedte	-	24	17	13	-	24
<b>Aktiekontrakter</b>						
Terminer/futures, køb	-	5	2	2	-	5
Terminer/futures, salg	-	-	-	-	-	-
Optioner, erhvervede	-	-	-	-	-	-
Optioner, udstedte	-	-	-	-	-	-
<b>I alt</b>	<b>2.689</b>	<b>2.666</b>	<b>1.693</b>	<b>1.757</b>	<b>2.665</b>	<b>2.654</b>
<b>I alt efter netting</b>					<b>11</b>	
	Markedsværdi		Gennemsnitlig markedsværdi		Markedsværdi af ikke-garanterede kontrakter	
	Positiv	Negativ	Positiv	Negativ	Positiv	Negativ
<b>2001</b>						
<b>Valutakontrakter</b>						
Terminer/futures, køb	205	51	213	231	205	51
Terminer/futures, salg	43	190	352	194	43	190
Swaps	8	19	117	150	8	19
Optioner, erhvervede	0	0	0	0	0	0
Optioner, udstedte	-	-	-	-	-	-
<b>Rentekontrakter</b>						
Terminer/futures, køb	69	133	173	41	69	116
Terminer/futures, salg	26	52	14	183	24	52
Forward Rate Agreements, køb	10	234	8	232	10	234
Forward Rate Agreements, salg	214	12	205	8	214	12
Swaps	798	850	559	577	798	850
Optioner, erhvervede	6	4	3	2	6	4
Optioner, udstedte	4	8	2	4	4	8
<b>Aktiekontrakter</b>						
Terminer/futures, køb	17	-	6	1	17	-
Terminer/futures, salg	2	-	1	1	2	-
Optioner, erhvervede	-	-	-	-	2	1
Optioner, udstedte	-	-	-	-	-	0
<b>I alt</b>	<b>1.402</b>	<b>1.553</b>	<b>1.653</b>	<b>1.624</b>	<b>1.402</b>	<b>1.537</b>
<b>I alt efter netting</b>					<b>-135</b>	

2002	Nominel værdi	Markedsværdi		Netto markeds- værdi
		Positiv	Negativ	
Valutaforretninger, køb	1.671	-	14	-14
Valutaforretninger, salg	1.603	10	-	10
Renteforretninger, køb	4.405	-	2	-2
Renteforretninger, salg	4.975	1	1	0
Aktieforretninger, køb	12	-	-	-
Aktieforretninger, salg	10	-	-	-
<b>I alt</b>	<b>12.676</b>	<b>11</b>	<b>17</b>	<b>-6</b>
<b>I alt 2001</b>	<b>32.578</b>	<b>39</b>	<b>45</b>	<b>-6</b>

NYKREDIT REALKREDIT A/S

Fordeling efter restløbetid	Til og med 3 måneder		Over 3 måneder til og med 1 år		Over 1 år og til og med 5 år	
	Nominel Værdi	Netto markeds-værdi	Nominel Værdi	Netto markeds-værdi	Nominel Værdi	Netto markeds-værdi
<b>Valutakontrakter</b>						
Terminer/futures, køb	215	-1	-	-	-	-
Terminer/futures, salg	5.523	6	-	-	-	-
Swaps	-	-	2.321	28	12	0
Optioner, erhvervede	-	-	-	-	-	-
Optioner, udstedte	-	-	-	-	-	-
<b>Rentekontrakter</b>						
Terminer/futures, køb	87.433	199	357	5	-	-
Terminer/futures, salg	20.071	-22	0	0	-	-
Forward Rate Agreements, køb	-	-	-	-	-	-
Forward Rate Agreements, salg	-	-	-	-	-	-
Swaps	50	0	11.367	-9	6.433	-41
Optioner, erhvervede	-	-	-	-	820	1
Optioner, udstedte	-	-	-	-	-	-
<b>Aktiekontrakter</b>						
Terminer/futures, køb	0	-5	-	-	-	-
Terminer/futures, salg	-	-	-	-	-	-
Optioner, erhvervede	-	-	-	-	-	-
Optioner, udstedte	-	-	-	-	-	-
Fordeling efter restløbetid	Over 5 år		I alt 2002		I alt 2001	
	Nominel Værdi	Netto markeds-værdi	Nominel Værdi	Netto markeds-værdi	Nominel Værdi	Netto markeds-værdi
<b>Valutakontrakter</b>						
Terminer/futures, køb	-	-	215	-1	4.827	-4
Terminer/futures, salg	-	-	5.523	6	4.440	-3
Swaps	349	-2	2.682	26	917	-25
Optioner, erhvervede	-	-	-	-	-	-
Optioner, udstedte	-	-	-	-	-	-
<b>Rentekontrakter</b>						
Terminer/futures, køb	-	-	87.790	204	49.310	-100
Terminer/futures, salg	-	-	20.071	-22	15.851	11
Forward Rate Agreements, køb	-	-	-	-	-	-
Forward Rate Agreements, salg	-	-	-	-	-	-
Swaps	483	-4	18.333	-54	9.904	-12
Optioner, erhvervede	-	-	820	1	154	0
Optioner, udstedte	-	-	-	-	154	0
<b>Aktiekontrakter</b>						
Terminer/futures, køb	-	-	0	-5	-	17
Terminer/futures, salg	-	-	-	-	0	2
Optioner, erhvervede	-	-	-	-	-	-
Optioner, udstedte	-	-	-	-	-	-
<b>Netto markedsværdi i alt</b>				<b>155</b>		<b>-114</b>

## NYKREDIT REALKREDIT A/S

	Markedsværdi		Gennemsnitlig markedsværdi		Markedsværdi af ikke-garanterede kontrakter	
	Positiv	Negativ	Positiv	Negativ	Positiv	Negativ
<b>2002</b>						
<b>Valutakontrakter</b>						
Terminer/futures, køb	-	1	0	1	-	1
Terminer/futures, salg	7	1	3	0	7	1
Swaps	30	4	13	43	30	4
Optioner, erhvervede	-	-	-	-	-	-
Optioner, udstedte	-	-	-	-	-	-
<b>Rentekontrakter</b>						
Terminer/futures, køb	235	31	78	26	212	31
Terminer/futures, salg	0	22	5	23	0	11
Forward Rate Agreements, køb	-	-	-	-	-	-
Forward Rate Agreements, salg	-	-	-	-	-	-
Swaps	6	60	16	23	6	60
Optioner, erhvervede	1	-	2	-	1	-
Optioner, udstedte	-	-	-	0	-	-
<b>Aktiekontrakter</b>						
Terminer/futures, køb	0	5	2	2	0	5
Terminer/futures, salg	-	-	-	0	-	-
Optioner, erhvervede	-	-	-	-	-	-
Optioner, udstedte	-	-	-	-	-	-
<b>I alt</b>	<b>279</b>	<b>124</b>	<b>119</b>	<b>118</b>	<b>256</b>	<b>113</b>
<b>I alt efter netting</b>					<b>143</b>	
	Markedsværdi		Gennemsnitlig markedsværdi		Markedsværdi af ikke-garanterede kontrakter	
	Positiv	Negativ	Positiv	Negativ	Positiv	Negativ
<b>2001</b>						
<b>Valutakontrakter</b>						
Terminer/futures, køb	0	4	1	5	0	4
Terminer/futures, salg	3	6	2	4	3	6
Swaps	5	31	7	15	5	31
Optioner, erhvervede	-	-	-	-	-	-
Optioner, udstedte	-	-	-	-	-	-
<b>Rentekontrakter</b>						
Terminer/futures, køb	28	128	29	35	28	111
Terminer/futures, salg	13	1	4	2	11	1
Forward Rate Agreements, køb	-	-	-	-	-	-
Forward Rate Agreements, salg	-	-	-	-	-	-
Swaps	11	23	3	6	11	23
Optioner, erhvervede	0	-	0	-	0	-
Optioner, udstedte	-	-	-	0	-	0
<b>Aktiekontrakter</b>						
Terminer/futures, køb	17	-	6	1	17	-
Terminer/futures, salg	2	-	1	1	2	-
Optioner, erhvervede	-	-	-	-	-	-
Optioner, udstedte	-	-	-	-	-	-
<b>I alt</b>	<b>79</b>	<b>193</b>	<b>53</b>	<b>69</b>	<b>77</b>	<b>176</b>
<b>I alt efter netting</b>					<b>-99</b>	

	Nominel værdi	Markedsværdi		Netto markeds- værdi
		Positiv	Negativ	
<b>2002</b>				
Valutaforretninger, køb	-	-	-	-
Valutaforretninger, salg	-	-	-	-
Renteforretninger, køb	1	0	-	0
Renteforretninger, salg	1.611	0	2	-2
Aktieforretninger, køb	3	0	0	0
Aktieforretninger, salg	0	-	0	0
<b>I alt</b>	<b>1.615</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>-2</b>
<b>I alt 2001</b>	<b>4.178</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>-2</b>

2001	2002		2002	2001
		<b>Realkreditudlån fordelt på ejendoms kategorier</b>		
		<b>Udlån i procent ultimo året</b>		
42	41	Ejeboliger	41	42
2	2	Fritidshuse	2	2
18	17	Støttet byggeri til beboelse	17	18
6	7	Private beboelsejendomme til udlejning	7	6
5	5	Industri - og håndværksejendomme	5	5
9	9	Kontor- og forretningsjendomme	9	9
16	17	Landbrugsejendomme mv.	17	16
2	2	Ejendomme til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål	2	2
0	0	Andre ejendomme	0	0
<b>100</b>	<b>100</b>	<b>I alt</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
		<b>Efterstillede tilgodehavender</b>		
6	6	Associerede virksomheder	6	6
0	0	Tilknyttede virksomheder	800	800
1.306	1.339	Andre virksomheder	1.295	1.113
<b>1.312</b>	<b>1.345</b>	<b>I alt</b>	<b>2.101</b>	<b>1.919</b>
		<b>Akkumulerede nedskrivninger</b>		
1.973	2.022	Nedskrivninger ultimo på udlån og garantier	1.827	1.807
10	16	Nedskrivninger ultimo på tilgodehavender hos kreditinstitutter, samt andre poster, der kan indebære en kreditrisiko	0	0
<b>1.983</b>	<b>2.038</b>	<b>Nedskrivninger ultimo på fordringer i alt</b>	<b>1.827</b>	<b>1.807</b>
<b>0,5</b>	<b>0,5</b>	<b>Nedskrivningsprocent ultimo på udlån og garantier</b>	<b>0,4</b>	<b>0,5</b>
<b>356</b>	<b>353</b>	<b>Tilgodehavender i restance ultimo</b>	<b>353</b>	<b>356</b>



2001	2002		2002	2001
<b>Løbetidsfordeling efter restløbetid</b>				
<b>Tilgodehavender hos kreditinstitutter og centralbanker</b>				
13.819	11.650	Anfordringstilgodehavender	11.048	12.675
32.481	35.253	Til og med 3 måneder	33.070	38.795
344	0	Over 3 måneder og til og med et år	400	1.806
200	70	Over et år og til og med 5 år	570	700
70	0	Over 5 år	300	370
<b>46.914</b>	<b>46.973</b>	<b>I alt</b>	<b>45.388</b>	<b>54.346</b>
<b>Udlån</b>				
4.540	4.879	På anfordring	0	0
10.055	9.459	Til og med 3 måneder	2.221	2.268
12.382	83.055	Over 3 måneder og til og med et år	78.178	9.259
135.362	99.573	Over et år og til og med 5 år	95.370	131.372
254.885	240.425	Over 5 år	237.087	252.008
<b>417.224</b>	<b>437.391</b>	<b>I alt</b>	<b>412.856</b>	<b>394.907</b>
<b>Gæld til kreditinstitutter og centralbanker</b>				
11.915	8.691	Anfordringsgæld	0	3
34.064	31.664	Til og med 3 måneder	19.456	26.771
1.960	1.627	Over 3 måneder og til og med et år	0	0
4	2.413	Over et år og til og med 5 år	0	0
1	846	Over 5 år	0	0
<b>47.944</b>	<b>45.241</b>	<b>I alt</b>	<b>19.456</b>	<b>26.774</b>
<b>Indlån</b>				
2.760	4.227	På anfordring	0	0
Indlån med opsigelsesvarsel:				
5.726	7.539	Til og med 3 måneder	0	0
20	81	Over 3 måneder og til og med et år	0	0
20	38	Over et år og til og med 5 år	0	0
125	133	Over 5 år	0	0
<b>8.651</b>	<b>12.018</b>	<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Udstedte obligationer</b>				
67.994	81.116	Til og med 3 måneder	81.116	67.994
35.308	79.645	Over 3 måneder og til og med et år	79.645	35.308
108.947	97.161	Over et år og til og med 5 år	97.161	108.947
255.210	241.538	Over 5 år	241.538	255.210
<b>467.459</b>	<b>499.460</b>	<b>I alt</b>	<b>499.460</b>	<b>467.459</b>

Navn og hjemsted	Selskabskapital ultimo	Egenkapital ultimo	Ejerandel i %	Resultat
<b>Nykredit koncernens aktionærer</b>				
Foreningen Nykredit, København Industriens Realkreditfond, København Foreningen Østifterne, København				
<b>Nykredit koncernen</b>				
Nykredit Holding A/S, København	1.285	34.596		1.718
<b>Dattervirksomhed, der konsolideres:</b>				
<b>Nykredit Realkredit koncernen</b>				
Nykredit Realkredit A/S, København	1.146	34.479	100	1.717
<b>Dattervirksomhed, der konsolideres:</b>				
Nykredit Bank A/S, København Nykredit Finance plc, Plymouth Nykredit Pantebreve A/S, København Nykredit Pantebrevsinvestering A/S, København Nykredit Portefølje Bank A/S, København Nykredit Leasing A/S, København Norswood Properties Limited, Plymouth	1.400	2.806	100	98
Nykredit Mægler A/S, Århus EjendomsRing Danmark A/S, Århus	11	122	100	4
Nykredit Ejendomme A/S, København	50	341	100	5
Nykredit Administration V A/S, København	1	1	100	0
Nykredit Polska Sp. z o.o., Warszawa	2	2	100	0
<b>Associerede virksomheder, der pro rata konsolideres:</b>				
LeasIT A/S, Lyngby-Taarbæk	9	26	40	1
<b>Dattervirksomheder, der ikke konsolideres:</b>				
<b>Forsikringsselskaber</b>				
Nykredit Østifterne Forsikring A/S, København	500	1.328	100	-103
Koncernens tilgodehavende i Nykredit Østifterne Forsikring A/S udgør 6 mio. kr., mens koncernens gæld udgør 182 mio. kr.				
<b>Øvrige virksomheder</b>				
Nykredit GmbH, Frankfurt	0	0	100	0
Nordre Kobbelvej 17-19 ApS, København	0	3	100	2
Koncernen har ikke mellemværender med Nykredit GmbH. Koncernens tilgodehavende i Nordre Kobbelvej 17-19 ApS udgør 2 mio. kr. Der er ingen gæld.				

Navn og hjemsted	Selskabskapital ultimo*	Egenkapital ultimo*	Ejerandel i %	Resultat*
<b>Associerede virksomheder:</b>				
JN Data A/S, Silkeborg	30	60	50	0
Jeudan A/S, København	385	680	26	80
Hotelinvest Kalvebod A/S, København	22	193	49	-6
Realkreditnettet A/S, København	10	17	25	-15
Bisca Holding A/S, Hjørring	10	85	25	9
Capitalis A/S, Horsens 1)	22	-	23	-
Koncernens tilgodehavender i associerede virksomheder udgør 1.301 mio. kr., mens koncernens gæld til associerede virksomheder udgør 255 mio. kr.				
<b>Andre virksomheder, hvori koncernen besidder mindst 10% af selskabskapitalen:</b>				
Sydbank A/S, Aabenraa	750	3.435	14	455
EQT Investors I A/S, København	1	92	16	-3
Nordic Info Group A/S, Silkeborg	3	281	13	10
Generationskifte og Vækst A/S, Kolding	11	8	14	-1
Supertræ A/S, Nørre Snede	11	68	12	0
Fredericia Erhvervs-Investering ApS, Fredericia	0	0	10	0
Horsens Grundfinansiering A/S, Horsens	8	12	12	0
Håndværkets Byfornyelsesselskab Smba., Kbhv.	14	11	18	0
Investeringsselskabet Energy Holding A/S, Kbhv.	9	150	19	23
ED Equity Holding B.V., Amsterdam	1	4	30	0
Nederman Holding AB, Helsingborg	1	189	15	-10
Cross Atlantic Partners KS II, København	93	37	30	-7
Cross Atlantic Partners KS III, København	179	110	12	-5
Cross Atlantic Partners KS IV, København	181	166	17	-6
EQT Northern Europe UK No 3 LP, Guernsey	504	502	16	-1
Værdipapircentralen A/S, København	40	152	13	27
Københavns Fondsbørs A/S, København	40	143	11	52

Herudover besidder Nykredit koncernen mindst 10% af aktiekapitalen i 1 selskab, hvor aktiebesiddelsen er uden reel bogført værdi.

\* Ifølge seneste offentliggjorte årsregnskab.  
1) Der foreligger ikke et revideret årsregnskab.

	1998	1999	2000	2001	2002
<b>Nykredit koncernen</b>					
Solvensprocent	12,9	12,0	12,1	11,1	11,2
Kernekapitalprocent	11,5	11,3	12,0	11,4	11,4
Egenkapitalforrentning før skat (pct.)	9,7	7,0	8,6	7,9	7,3
Egenkapitalforrentning efter skat (pct.)	6,7	4,8	5,9	5,7	5,1
Indtjening pr. omkostningskrone	2,33	1,82	2,22	2,04	1,93
Valutaposition (pct.)	0,5	1,7	1,9	2,2	2,0
Akkumuleret nedskrivningsprocent	0,6	0,6	0,5	0,5	0,5
Årets tabs- og nedskrivningsprocent	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Årets udlånsvækst (pct.)	3,8	3,5	2,5	4,9	4,9
Udlåns gearing	13,7	13,6	12,8	12,7	12,6
<b>Nykredit Realkredit koncernen</b>					
Solvensprocent	12,8	11,9	12,1	11,1	11,1
Kernekapitalprocent	11,5	11,2	12,0	11,4	11,4
Egenkapitalforrentning før skat (pct.)	9,7	7,0	8,7	7,9	7,3
Egenkapitalforrentning efter skat (pct.)	6,7	4,9	5,9	5,7	5,1
Indtjening pr. omkostningskrone	2,33	1,82	2,22	2,05	1,93
Valutaposition (pct.)	0,5	1,7	1,9	2,2	2,0
Akkumuleret nedskrivningsprocent	0,6	0,6	0,5	0,5	0,5
Årets tabs- og nedskrivningsprocent	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Årets udlånsvækst (pct.)	3,8	3,6	2,5	4,9	4,9
Udlåns gearing	13,7	13,7	12,9	12,8	12,7
<b>Nykredit Realkredit A/S</b>					
Solvensprocent	13,5	12,8	13,1	12,0	12,3
Kernekapitalprocent	12,1	12,0	13,0	12,3	12,6
Egenkapitalforrentning før skat (pct.)	9,7	7,0	8,7	7,9	7,3
Egenkapitalforrentning efter skat (pct.)	6,7	4,9	5,9	5,7	5,1
Indtjening pr. omkostningskrone	2,69	2,05	2,63	2,38	2,16
Valutaposition (pct.)	0,3	1,5	2,5	0,8	0,9
Akkumuleret nedskrivningsprocent	0,6	0,5	0,5	0,5	0,4
Årets tabs- og nedskrivningsprocent	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Årets udlånsvækst (pct.)	3,1	2,0	2,3	3,8	4,6
Udlåns gearing	13,4	13,2	12,3	12,1	12,0

**NØGLETALSDEFINITIONER**

Solvensprocent	$\frac{\text{Ansvarlig kapital} \times 100}{\text{Summen af vægtede aktivposter}}$
Kernekapitalprocent	$\frac{\text{Kernekapitalen efter fradrag} \times 100}{\text{Summen af vægtede aktivposter}}$
Egenkapitalforrentning før skat (pct.)	$\frac{\text{Resultat før skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Egenkapitalforrentning efter skat (pct.)	$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Indtjening pr. omkostningskrone	$\frac{\text{Ordinære indtægter}^*}{\text{Ordinære omkostninger}^{**}}$
Valutakursposition (pct.)	$\frac{\text{Valutakursindikator 1} \times 100}{\text{Kernekapital efter fradrag}}$
Akkumuleret nedskrivningsprocent	$\frac{\text{Akkumulerede nedskrivninger} \times 100}{\text{Udlån, garantier og nedskrivninger}}$
Årets tabs- og nedskrivningsprocent	$\frac{\text{Årets tab og nedskrivninger på udlån og garantier} \times 100}{\text{Udlån, garantier og nedskrivninger}}$
Årets udlånsvækst (pct.)	$\frac{(\text{udlån ultimo året} - \text{udlån primo året}) \times 100}{\text{Udlån primo året}}$
Udlåns gearing	$\frac{\text{Udlån ultimo året}}{\text{Egenkapital ultimo året}}$

\* Ordinære indtægter er defineret som summen af:

Netto rente- og gebyrindtægter  
 Kursreguleringer  
 Andre ordinære indtægter  
 Resultat af kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder

\*\* Ordinære omkostninger er defineret som summen af:

Udgifter til personale og administration  
 Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle aktiver  
 Andre ordinære udgifter  
 Tab og nedskrivninger på fordringer

	1998	1999	2000	2001	2002
<b>NYKREDIT REALKREDIT A/S</b>					
<b>BASISINDTJENING OG ÅRETS RESULTAT</b>					
Basisindtægter af udlånsvirksomhed	2.389	2.319	2.296	2.666	2.874
Basisindtægter af fonds	1.030	793	1.183	1.238	943
<b>I alt</b>	<b>3.419</b>	<b>3.112</b>	<b>3.479</b>	<b>3.904</b>	<b>3.817</b>
Driftsomkostninger og afskrivninger	1.514	1.777	1.705	1.734	1.967
<b>Basisindtjening før tab</b>	<b>1.905</b>	<b>1.335</b>	<b>1.774</b>	<b>2.170</b>	<b>1.850</b>
Tab og nedskrivninger på fordringer	-45	38	-149	44	128
Resultat af kapitalandele	27	60	131	32	43
<b>Basisindtjening efter tab</b>	<b>1.977</b>	<b>1.357</b>	<b>2.054</b>	<b>2.158</b>	<b>1.765</b>
Beholdningsindtjening	596	595	519	352	703
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>2.573</b>	<b>1.952</b>	<b>2.573</b>	<b>2.510</b>	<b>2.468</b>
Skat	806	599	819	687	751
<b>Årets resultat</b>	<b>1.767</b>	<b>1.353</b>	<b>1.754</b>	<b>1.823</b>	<b>1.717</b>

## Udvalgte hovedtal fra balancen pr. 31. december

Realkreditudlån	363.777	371.245	380.053	394.403	411.534
Obligationer og aktier mv.	37.805	35.498	55.158	86.836	101.111
Udstedte obligationer	389.974	388.898	412.869	467.459	499.460
Egenkapital	27.252	28.242	30.863	32.707	34.479
Aktiver i alt	435.554	431.572	464.136	543.479	567.715

## NYKREDIT REALKREDIT KONCERNEN

## BASISINDTJENING OG ÅRETS RESULTAT

Basisindtægter af udlånsvirksomhed mv.	2.313	2.388	2.842	3.244	3.445
Basisindtægter af fonds	1.567	1.305	1.272	1.362	1.041
<b>I alt</b>	<b>3.880</b>	<b>3.693</b>	<b>4.114</b>	<b>4.606</b>	<b>4.486</b>
Driftsomkostninger og afskrivninger	1.934	2.210	2.195	2.280	2.455
<b>Basisindtjening før tab</b>	<b>1.946</b>	<b>1.483</b>	<b>1.919</b>	<b>2.326</b>	<b>2.031</b>
Tab og nedskrivninger på fordringer	-18	132	-118	84	169
Resultat af forsikringsvirksomhed før skat	0	-6	30	-62	-121
<b>Basisindtjening efter tab og forsikringsdrift</b>	<b>1.964</b>	<b>1.345</b>	<b>2.067</b>	<b>2.180</b>	<b>1.741</b>
Beholdningsindtjening	609	607	506	330	727
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>2.573</b>	<b>1.952</b>	<b>2.573</b>	<b>2.510</b>	<b>2.468</b>
Skat	806	599	819	687	751
<b>Årets resultat</b>	<b>1.767</b>	<b>1.353</b>	<b>1.754</b>	<b>1.823</b>	<b>1.717</b>

## Udvalgte hovedtal fra balancen pr. 31. december

Udlån:					
- Realkredit	363.777	371.245	380.053	394.403	411.534
- Bank	10.161	16.018	17.139	22.234	24.452
Obligationer og aktier mv.	46.833	50.229	74.628	107.112	119.745
Indlån - bank	4.480	9.435	9.488	8.660	12.024
Udstedte obligationer	389.974	388.898	412.869	467.459	499.460
Egenkapital	27.252	28.242	30.863	32.707	34.479
Aktiver i alt	457.422	472.419	509.257	579.405	615.046

# Årsregnskab 2002

Nykredit koncernen i euro

	2002	2001
Renteindtægter	3.857	4.097
Renteudgifter	3.257	3.527
<b>NETTO RENTEINDTÆGTER</b>	<b>600</b>	<b>570</b>
Udbytte af kapitalandele	11	10
Gebyrer og provisionsindtægter	93	82
Afgivne gebyrer og provisionsudgifter	19	13
<b>NETTO RENTE- OG GEBYRINDTÆGTER</b>	<b>685</b>	<b>649</b>
Kursreguleringer	1	-3
Andre ordinære indtægter	18	19
Udgifter til personale og administration	322	297
Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle aktiver	13	15
Andre ordinære udgifter	1	1
Tab og nedskrivninger på fordringer	23	11
Resultat af kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder	-13	-3
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>332</b>	<b>338</b>
Skat	101	92
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>231</b>	<b>246</b>



	2002	2001
<b>AKTIVER</b>		
Kassebeholdning og anfordringstilgodehavender hos centralbanker	16	22
Tilgodehavender hos kreditinstitutter og centralbanker	6.327	6.309
<b>Udlån</b>		
Realkreditudlån	55.430	53.042
Andre udlån	3.483	3.069
<b>I ALT</b>	<b>58.913</b>	<b>56.111</b>
Obligationer	15.667	13.962
Aktier mv.	476	457
Kapitalandele i associerede virksomheder mv.	45	37
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	179	112
Immaterielle aktiver	5	0
Materielle aktiver	227	225
Andre aktiver	990	687
Periodeafgrænsningsposter	12	14
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>82.857</b>	<b>77.936</b>
<b>PASSIVER</b>		
Gæld til kreditinstitutter og centralbanker	6.094	6.448
Indlån	1.619	1.163
Udstedte obligationer	67.273	62.867
Andre passiver	3.152	2.978
Periodeafgrænsningsposter	2	2
Hensættelser til forpligtelser	57	64
<b>Egenkapital</b>		
Aktiekapital	173	173
Overkurs ved emission	128	127
Øvrige reserver	4.359	4.114
<b>I alt</b>	<b>4.660</b>	<b>4.414</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>82.857</b>	<b>77.936</b>
<b>IKKE- BALANCEFØRTE POSTER</b>		
Garantier mv.	292	301
Andre forpligtelser	600	494
<b>I ALT</b>	<b>892</b>	<b>795</b>
Ved omregning er anvendt valutakurser ultimo:	7,4243	7,4357



# Serieregnskaber 2002

Nykredit Realkredit A/S

## SAMMENDRAG PÅ FORENINGSNIVEAU OG INSTITUTTET I ØVRIGT

	1	2	3	4	5	6	7	8
	KØK	FSK	LCR	HUM	BHY	KØH	ØHYP	SKRF
<b>Resultatoppgørelse</b>								
Udlånsindtægter	3,6	1,5	0,5	0,5	2,3	0,5	0,5	0,8
Renter mv., netto	5,0	1,6	0,7	1,5	1,4	0,4	0,3	2,0
Administrationsudgifter	-3,9	-1,3	-0,6	-1,2	-1,1	-0,3	-0,2	-1,5
Tab og nedskrivninger på udlån	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Skat	-1,4	-0,5	-0,2	-0,2	-0,8	-0,2	-0,2	-0,4
<b>Resultat</b>	<b>3,3</b>	<b>1,3</b>	<b>0,4</b>	<b>0,6</b>	<b>1,8</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>	<b>0,9</b>
<b>Balance</b>								
<b>Aktiver</b>								
Realkreditudlån mv.	1.586,5	513,6	86,0	111,8	640,0	26,2	33,2	257,8
Øvrige aktiver	276,2	52,8	29,0	57,3	86,3	13,0	10,4	83,0
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.862,7</b>	<b>566,4</b>	<b>115,0</b>	<b>169,1</b>	<b>726,3</b>	<b>39,2</b>	<b>43,6</b>	<b>340,8</b>
<b>Passiver</b>								
Udstedte obligationer mv.	1.704,2	518,1	98,1	135,9	673,2	31,1	37,2	294,3
Øvrige passiver	77,7	23,6	4,8	7,1	30,3	1,6	1,8	14,2
Egenkapital	80,8	24,7	12,1	26,1	22,8	6,5	4,6	32,3
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.862,7</b>	<b>566,4</b>	<b>115,0</b>	<b>169,1</b>	<b>726,3</b>	<b>39,2</b>	<b>43,6</b>	<b>340,8</b>
<b>Til- eller fraførsel af midler (netto)</b>	<b>-4,8</b>	<b>-3,3</b>	<b>-1,0</b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,4</b>	<b>-2,3</b>
	9	10	11	12	13	14	15	16
	VESØ	ÅHYP	HUSM	NHYP	LHYP	KHYP	JHYP	JLKR
<b>Resultatoppgørelse</b>								
Udlånsindtægter	0,4	0,1	0,7	0,1	0,7	1,2	0,6	0,8
Renter mv., netto	1,3	1,1	2,2	0,1	1,3	2,3	2,1	2,8
Administrationsudgifter	-1,0	-0,9	-1,7	-0,1	-1,0	-1,8	-1,7	-2,2
Tab og nedskrivninger på udlån	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Skat	-0,2	-0,1	-0,4	0,0	-0,3	-0,5	-0,3	-0,4
<b>Resultat</b>	<b>0,5</b>	<b>0,2</b>	<b>0,8</b>	<b>0,1</b>	<b>0,7</b>	<b>1,2</b>	<b>0,7</b>	<b>1,0</b>
<b>Balance</b>								
<b>Aktiver</b>								
Realkreditudlån mv.	107,3	0,0	121,0	6,8	126,1	221,2	31,2	182,1
Øvrige aktiver	45,0	20,8	75,9	3,6	35,2	64,3	43,8	107,0
<b>Aktiver i alt</b>	<b>152,3</b>	<b>20,8</b>	<b>196,9</b>	<b>10,4</b>	<b>161,3</b>	<b>285,5</b>	<b>75,0</b>	<b>289,1</b>
<b>Passiver</b>								
Udstedte obligationer mv.	124,1	0,2	151,3	8,6	132,3	234,8	37,2	233,6
Øvrige passiver	6,4	0,9	8,2	0,4	6,7	11,9	3,1	12,1
Egenkapital	21,8	19,7	37,4	1,4	22,3	38,8	34,7	43,4
<b>Passiver i alt</b>	<b>152,3</b>	<b>20,8</b>	<b>196,9</b>	<b>10,4</b>	<b>161,3</b>	<b>285,5</b>	<b>75,0</b>	<b>289,1</b>
<b>Til- eller fraførsel af midler (netto)</b>	<b>-2,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-2,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,6</b>	<b>-3,5</b>	<b>-8,7</b>

## SAMMENDRAG PÅ FORENINGSNIVEAU OG INSTITUTTET I ØVRIGT

	17 IK	18 sum (1-17)	19 FK	20 JK	21 NYK	22 sum (19-21)	23 INST	24 SUM (18,22,23)
<b>Resultatopgørelse</b>								
Udlånsindtægter	0,0	14,8	16,4	18,8	1.035,5	1.070,7	998,2	2.083,7
Renter mv., netto	0,1	26,2	11,3	16,5	813,9	841,7	1.262,2	2.130,1
Administrationsudgifter	-0,1	-20,6	-8,8	-12,9	-590,3	-612,0	-985,6	-1.618,2
Tab og nedskrivninger på udlån	0,0	0,0	2,1	-4,7	-15,4	-18,0	-110,0	-128,0
Skat	0,0	-6,1	-6,3	-5,3	-373,1	-384,7	-359,9	-750,7
<b>Resultat</b>	<b>0,0</b>	<b>14,3</b>	<b>14,7</b>	<b>12,4</b>	<b>870,6</b>	<b>897,7</b>	<b>804,9</b>	<b>1.716,9</b>
<b>Balance</b>								
<b>Aktiver</b>								
Realkreditudlån mv.	2,3	4.053,1	3.104,5	3.761,9	267.175,7	274.042,1	133.629,8	411.725,0
Øvrige aktiver	4,7	1.008,3	916,1	1.095,6	51.515,6	53.527,3	101.454,7	155.990,3
<b>Aktiver i alt</b>	<b>7,0</b>	<b>5.061,4</b>	<b>4.020,6</b>	<b>4.857,5</b>	<b>318.691,3</b>	<b>327.569,4</b>	<b>235.084,5</b>	<b>567.715,3</b>
<b>Passiver</b>								
Udstedte obligationer mv.	4,5	4.418,7	3.715,0	4.452,2	291.326,7	299.493,9	205.243,7	509.156,3
Øvrige passiver	0,3	211,1	167,7	202,6	13.294,0	13.664,3	9.806,4	23.681,8
Egenkapital	2,2	431,6	137,9	202,7	14.070,6	14.411,2	20.034,4	34.877,2 <sup>1)</sup>
<b>Passiver i alt</b>	<b>7,0</b>	<b>5.061,4</b>	<b>4.020,6</b>	<b>4.857,5</b>	<b>318.691,3</b>	<b>327.569,4</b>	<b>235.084,5</b>	<b>567.715,3</b>
<b>Til- eller fraførsel af midler (netto)</b>	<b>-0,2</b>		<b>-42,2</b>	<b>-67,7</b>	<b>-2.402,9</b>		<b>-864,1</b>	

1	KØK	Københavns Kreditforening	13	LHYP	Landhypotekforeningen for Danmark
2	FSK	Fyens Stifts Kreditforening	14	KHYP	Købstadshypotekforeningen
3	LCR	Landkreditkassen	15	JHYP	Jydsk Hypotekforening
4	HUM	Østifternes Husmandskreditforening	16	JLKR	Jydsk Landkreditforening
5	BHY	Byernes Hypotekforening	17	IK	Kreditforening for industrielle Ejendomme
6	KØH	Københavns Hypotekforening	<b>18</b>		<b>Sum (1-17) Foreninger før 1972</b>
7	ØHYP	Østifternes Hypotekforening	19	FK	Forenede Kreditforeninger
8	SKRF	Sønderjyllands Kreditforening	20	JK	Jyllands Kreditforening
9	VESØ	Den vest- og sønderjydske Kreditforening	21	NYK	Nykredit (incl. kapitalcenter C og D)
10	ÅHYP	Ålborg Hypotekforening	<b>22</b>		<b>Sum (19-21) Foreninger efter 1972</b>
11	HUSM	Jydsk Husmandskreditforening	23	INST	Institutter i øvrigt
12	NHYP	Ny Jydsk Land-hypotekforening	<b>24</b>		<b>Sum (18,22,23) Nykredit Realkredit A/S</b>

## NOTE

BELØB I MIO. KR.

2002

**1. EGENKAPITAL SERIEREGNSKABER**

Egenkapital ifølge serieregnskaber kan afstemmes til Nykredit Realkredit A/S' årsregnskab således:

Egenkapital årsregnskab	34.479,2
Hensatte tilbagebetalingspligtige reserver i ældre serier fra før 1972	398,0
<b>Egenkapital serieregnskaber</b>	<b>34.877,2</b>

København den 19. februar 2003

I henhold til Finanstilsynets bekendtgørelse nr. 872 af 20. november 1995 om serieregnskaber i realkreditinstitutter skal institutterne udarbejde særskilte serieregnskaber for serier med seriereservefonde, jf. realkreditlovens §57, stk. 1.

Serieregnskaberne er udarbejdet med udgangspunkt i Nykredit Realkredit A/S' godkendte årsregnskab for 2002.

Den af bestyrelsen i Nykredit Realkredit A/S vedtagne overskudsfordeling for 2002 (jf. årsrapporten side 32) er indarbejdet i seriereg-

skaberne. Serierens beregnede andel af årets resultat i Nykredit Realkredit A/S, der er opgjort i henhold til bekendtgørelsen, er henført til instituttets generelle reserver. For kapitalcenter D's vedkommende er serieregnskabet tilpasset de særlige placeringsregler, der er gældende for kapitalcentret.

De udarbejdede serieregnskaber er optrykt på foreningsniveau, jf. bekendtgørelsens §30, stk. 3.

Fuldstændige serieregnskaber kan rekvireres ved henvendelse til Nykredit Realkredit A/S.

### Revisionserklæring

Vi har gennemgået omstående sammendrag af serieregnskaber på foreningsniveau af Nykredit Realkredit A/S' serieregnskaber for 2002, som vi har revideret.

Vi henviser til bestyrelsens ovenstående beretning.

Sammendraget på foreningsniveau er efter vores opfattelse udarbejdet i overensstemmelse med Finanstilsynets bekendtgørelse nr. 872 af 20. november 1995.

Intern revision  
Claus Okholm  
revisionschef

### DIREKTION

Mogens Munk Rasmussen,  
koncernchef

Peter Engberg Jensen,  
koncerndirektør

Per Ladegaard,  
koncerndirektør

Henning Kruse Petersen,  
koncerndirektør

/Søren Holm,  
vicedirektør

### BESTYRELSE

Steen E. Christensen,  
formand

Hans Bang-Hansen,  
næstformand

K.E. Borup,  
næstformand

Kristian Benggaard  
Peter Bramsen  
Winnie Dohn  
Birgit Grodal  
Jørgen S. Iversen  
Allan Kristiansen  
Ole Maltesen  
Susanne Møller Nielsen  
Kirsten Petersen  
Ole Steffensen  
Ole Trolle  
Jens Erik Udsen  
Leif Vinther  
F. Weye-Hansen

### PricewaterhouseCoopers

Otto Johnsen  
statsaut. revisor

Gert R.L. Andersen  
statsaut. revisor

### DELOITTE & TOUCHE Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Bent Hansen  
statsaut. revisor

Anders O. Gjelstrup  
statsaut. revisor



# Nykredits fond

Fondens formål er at yde støtte til fremme af initiativer inden for dansk erhvervsliv med tilknytning til byggesektoren samt andre formål med tilknytning til Nykredits virksomhed. Endvidere yder Fonden økonomisk støtte til initiativer af forskningsmæssig og kulturel art.

Fonden administreres af Nykredit Realkredit A/S. Fondens grundkapital er 100 mio. kr.

I 2002 imødekom Nykredits Fond ansøgninger for et samlet beløb på 7,7 mio. kr. Af denne støtte blev 1,7 mio. kr. ydet til forskning og fremme af initiativer inden for dansk erhvervsliv med tilknytning til byggesektoren samt andre formål med tilknytning til selskabets virksomhed. 4,5 mio. kr. blev ydet som støtte til kulturelle formål, og 1,5 mio. kr. blev ydet til sociale formål.

Af særlige donationer kan nævnes:

Siden 1998 har Nykredits Fond hvert år ydet et betydeligt beløb, der har muliggjort Det Kongelige Teaters afholdelse af det årlige operaarrangement i Søndermarken samt et tilsvarende arrangement på Skamlingsbanken.

400.000 kr. til Kræftens Bekæmpelse til et forskningsprojekt om radonstråling i privatboliger og sammenhængen til udvikling af kræft blandt børn.

300.000 kr. til Forældreforeningen børn & unge med kræft til opførelse af en feriebolig for familier med kræftramte børn og unge.

150.000 kr. til MarjattaHjemmets Støttefond til opførelse af nybyggeri.

100.000 kr. til Danmarks Naturfredningsfond til et fredningsprojekt af Ridebanen i Hørsholm.

830.000 kr. til Nykredits Fonds Boligpris. Prisen blev uddelt til syv projekter, som hver fik 50.000 kr. og til 48 projekter, som hver fik 10.000 kr.

Nykredits Arkitekturpris på 300.000 kr., der hvert år uddeles til personer, som i særlig grad – personligt eller gennem deres værker – har gjort noget særligt for byggeriet, blev i 2002 tildelt Tegnestuen Plot v/arkitekterne Bjarke Ingels og Julien De Smedt som anerkendelse af evnen til at tænke den hjemlige arkitekturpraksis ind i nye programatiske baner, som på samme tid er både inspirerende, udfordrende og professionelt velfunderede.

Nykredits Opmuntringslegat på 50.000 kr. blev tildelt arkitekterne Merete Lind Mikkelsen og Hanne Birk som en påskønnelse af deres engagement for at højne den arkitektoniske kvalitet inden for boligbyggeriet på landet.



# Styrelsesråd

Foreningen Nykredit har til formål at opretholde og videreføre Nykredits virksomhed som realkreditinstitut gennem Nykredit Realkredit A/S og gennem Nykredit Holding A/S i øvrigt at udøve virksomhed inden for det finansielle område. Foreningen ejer 89,5% af aktiekapitalen i Nykredit Holding A/S, som Nykredit Realkredit A/S er et 100% ejet datterselskab af.

Medlemmerne af styrelsesrådet i Foreningen vælges af og blandt låntagere, obligationsejere, interessegrupper samt medarbejdere i Nykredit Realkredit A/S.

Steen E. Christensen, advokat, formand

Ole Maltesen, forretningsfører, næstformand

Finn Junge Andersen, adm. direktør

Hans Helge Andersen, formand

John Riis Andersen, adm. direktør

Peter Andreassen, direktør

Lars Axelsen, direktør

Hans Bang-Hansen, gårdejer

Kristian Bengaard, seniorkonsulent\*

Knud Bjørn, ingeniør

Knud-Erik Bornhardt, direktør

K.E. Borup, direktør

Peter Bramsen, gårdejer

J. Walbjørn Christensen, direktør

Jørgen Christiansen, direktør

Michael Demsitz, direktør

Winnie Dohn, personalekonsulent\*

Erik Fabrin, borgmester

Lise Friis, direktør

Kaj Fuglsang, stadsgartner

Frank Gad, direktør

Gunnar Grangaard, direktør

Bernhard Griese, direktør

Birgit Grodal, professor

Leif Gudsø, formand

Troels Gunnergaard, direktør

Anders Buchwald Hansen, adm. direktør

Finn Hansen, seniorsergent

Nanna Hørlück Hansen, gårdejer

Conrad Harhoff, lektor

Gert S. Haurum, direktør

Henrik B. Heineke, direktør

Anders Jørgen Hillerup, direktør, cand.jur.

Britta Schall Holberg, godsejer

Henrik Hougaard, adm. direktør

Susanne Husted-Andersen, advokat

Anders Hvidbæk-Andersen, proprietær

Mogens Høgsted, akademiingeniør

Jørgen S. Iversen, fabrikant

Kenneth Iversen, direktør

Teddy Jacobsen, adm. direktør

H.G. Jansen, direktør

Alex Jensen, direktør

Erik D. Jensen, økonomidirektør

Harry Jensen, gårdejer

Kaj Brask Jensen, direktør

Leif Dambo Jensen, adm. direktør

Poul Arne Jensen, adm. direktør

Laurids Jessen, adm. direktør

Jens Ole Jørgensen, forretningsfører

Lorenz Jørgensen, direktør

Jens Kaptain, kommunaldirektør

Kurt Keilberg, direktør

Jørgen Kirkegaard, advokat

Elsebeth Due Kjeldsen, direktør

H.O.A. Kjeldsen, godsejer

Hans Otto Kjær, direktør

Ove Kloch, direktør

Henning Krabbe, direktør

Lise Krintel, forretningsfører

Ole Mølgaard Kristensen, direktør

Jørgen Larsen, direktør

Lars Jakob Larsen, gårdejer

Ole H. Larsen, afdelingschef

Bent Claudi Lassen, gårdejer

Hans Erik Lund, direktør

Lone Lund-Rasmussen,

forretningsfører

Carsten Lønfeldt, koncerndirektør

Hans Mathiasen, forstander

Chr. Mejdahl, gårdejer

Martin Merrild, gårdejer

Erik Mouritzen, socialdirektør

E. Holmgaard Nielsen, entreprenør

Kaj Nielsen, borgmester

N.C. Leth Nielsen, direktør

Susanne Møller Nielsen,

boligrådgiver\*

Vagn Ry Nielsen, borgmester

Eva Parum, direktør

Torben Möger Pedersen,

adm. direktør

Jens Iwer Petersen, adm. direktør

Kaj Petersen, borgmester

Kirsten Petersen, erhvervsrådgiver\*

Johan Pohlmann,

aut. VVS-installatør

Chr. Ramvad, arkitekt, m.a.a.

Bent Frigaard Rasmussen, gårdejer

Lisbeth Scott Reinbacher, direktør

Birgitte Raaschou-Nielsen, direktør

Hans Wilhelm Schur, direktør

Steen Skovmand, arkitekt

Lars Sylvest, adm. direktør

Erik Søndergaard, adm. direktør

Huuse Sørensen, advokat

Allan Thomsen, advokat

Kaj Thomsen, lektor

Poul Thorup, advokat

Jens Erik Udsen, direktør

Mogens Ussing, direktør

Hemming Van, adm. direktør

Leif Vinther,

personaleforeningsformand\*

F. Weye-Hansen, direktør

John Winther, fhv. borgmester

Olav Winther, gårdejer

\*Indvalgt som repræsentant for personalet

# Bestyrelsens og direktionens hverv i aktieselskaber

Bestyrelsens og direktionens medlemmer har oplyst at have følgende ledelseshverv i andre danske aktieselskaber, idet der ses bort fra Nykredit Holdings egne 100% ejede datterselskaber:

## BESTYRELSESMEDLEMMER

### Steen E. Christensen

Formand for bestyrelsen i A/S Motortramp, ECsoft Danmark A/S og Persolit Holding A/S.

Næstformand for bestyrelsen i IMI Norgren A/S.

Bestyrelsesmedlem i Danish Nitrogen Import A/S, Ny-Nitrogen A/S, Paludans Planteskole A/S, Persolit Entreprenørfirma A/S og Rosendal Gods A/S.

### Hans Bang-Hansen

Bestyrelsesmedlem i Funki A/S, Funki Tech A/S, Funki Manura A/S, Horsens Folkeblad A/S, Horsens Havn A/S og Horsens Stevedore Kompagni A/S.

### K.E. Borup

Formand for bestyrelsen i Bagger Sørensen & Co A/S, Bryggerigruppen A/S, H+H International A/S, Meko-print A/S, Nordjyske Holding A/S, Sanistål A/S, Aalborg Stiftstidende A/S og AaSF Holding A/S.

Næstformand for bestyrelsen i Fertin Pharma A/S og Gumlink A/S.

Bestyrelsesmedlem i Hydrema Ejendomme A/S, Skagerak Holding A/S, Skagerak Fiskeeksport A/S, Skagerak Rederi A/S, Skagerak Fiskeri A/S og Skagerak 2000 A/S.

### Jørgen S. Iversen

Direktør i Elbina Ejendomsselskab A/S, Elbina Holding A/S, JTS Profil A/S og Sejer Iversen Invest A/S.

Formand for bestyrelsen i Elbina Ejendomsselskab A/S, Elbina Holding A/S, JTS Profil A/S og Sejer Iversen Invest A/S.

### Ole Trolle

Adm. direktør for Grønbech & Sønner Holding A/S (fra 1. april 2003).

Formand for bestyrelsen i Combifragt Group A/S, Corral Line A/S, Elite Rederi A/S (indtil 28. januar 2003), Elite-Overseas A/S (indtil 28. januar 2003), Mirage Shipping A/S (indtil 28. januar 2003), Mistral Shipping A/S (indtil 28. januar 2003), RM Rich. Müller A/S og Scania Danmark A/S.

Bestyrelsesmedlem i Aktieselskabet Ny Kalkbrænderi (fra 27. marts 2003), Demp A/S (fra 1. april 2003 formand), Grønbech Construction A/S (fra 1. april 2003 formand), Grønbech & Sønner A/S (fra 1. april 2003 formand), Pankas A/S (fra 27. marts 2003), Post Danmark A/S, Unite2Help A/S og Unite2Help Holding A/S.

### Ole Steffensen

Bestyrelsesmedlem i I.C.S. A/S Copenhagen Hellerup.

### Jens Erik Udsen

Direktør i Nesdu A/S og Nesdu 2 A/S.

Bestyrelsesmedlem i Jeudan A/S, Nesdu A/S og Nesdu 2 A/S.

## DIREKTION

### Peter Engberg Jensen

Bestyrelsesmedlem i FUTOP Clearingscentralen A/S, JN Data A/S og Københavns Fondsbørs A/S.

### Per Ladegaard

Formand for bestyrelsen i Realkreditnettet A/S. Næstformand for bestyrelsen i JN Data A/S.

# Nykredit centre

## PRIVAT, REGION NORD

Direktør N. C. Petersen  
John F. Kennedys Plads  
9100 Aalborg

### Aalborg

John F. Kennedys Plads  
9100 Aalborg  
Tlf. 96 30 40 50

### Frederikshavn

Parallelvej 9  
9900 Frederikshavn  
Tlf. 96 20 75 30

### Grenå

Passagen 4  
8500 Grenå  
Tlf. 86 32 78 00

### Herning

Nygade 6  
7400 Herning  
Tlf. 96 27 64 00

### Hjørring

Nørrebro 10  
9800 Hjørring  
Tlf. 96 23 55 70

### Hobro

Adelgade 65  
9500 Hobro  
Tlf. 96 57 05 00

### Holstebro

Enghaven 1  
7500 Holstebro  
Tlf. 96 10 95 20

### Randers

Østervold 47  
8900 Randers  
Tlf. 86 41 33 66

### Ringkøbing

Herningvej 3  
6950 Ringkøbing  
Tlf. 99 75 42 60

### Skive

Østertorv 6  
7800 Skive  
Tlf. 96 14 09 00

### Thisted

Storegade 8  
7700 Thisted  
Tlf. 96 17 07 77

### Viborg

Sct. Mathias Gade 1-3  
8800 Viborg  
Tlf. 87 25 66 00

## PRIVAT, REGION SYD

Direktør Erik Højberg Nielsen  
Åstrupvej 13  
6100 Haderslev

### Aabenraa

Madevej 13  
6200 Aabenraa  
Tlf. 73 62 08 50

### Esbjerg

Borgergade 38  
6700 Esbjerg  
Tlf. 76 10 46 60

### Fredericia

Gothersgade 17  
7000 Fredericia  
Tlf. 76 20 07 20

### Grindsted

Vesterbrogade 1 B  
7200 Grindsted  
Tlf. 76 72 18 00

### Haderslev

Åstrupvej 13  
6100 Haderslev  
Tlf. 73 22 57 57

### Horsens

Svanes Plads 4  
8700 Horsens  
Tlf. 75 62 35 00

### Kolding

Slotsgade 22  
6000 Kolding  
Tlf. 76 30 89 00

### Middelfart

Søndergade 65  
5500 Middelfart  
Tlf. 63 41 34 30

### Nyborg

Dronningensvej 6  
5800 Nyborg  
Tlf. 63 31 34 00

### Odense

Mageløs 2  
5100 Odense C  
Tlf. 63 12 30 30

### Silkeborg

Østergade 11  
8600 Silkeborg  
Tlf. 87 20 08 00

### Svendborg

Vestergade 7  
5700 Svendborg  
Tlf. 63 21 34 80

### Sønderborg

Jernbanesti 1  
6400 Sønderborg  
Tlf. 73 42 08 20

## Varde

Vestergade 20  
6800 Varde  
Tlf. 76 95 05 95

## Vejle

Enghavevej 20  
7100 Vejle  
Tlf. 76 40 08 40

## Århus

Domkirkepladsen 1  
8100 Århus C  
Tlf. 87 31 60 60

## PRIVAT, REGION ØST

Direktør Søren Møller  
Otto Mønsteds Plads 11  
1780 København V

### Amager

Englandsvej 376  
2770 Kastrup  
Tlf. 32 46 82 00

### Frederiksberg

Bülowsvej 3, 1.  
1870 Frederiksberg  
Tlf. 33 86 33 50

### Frederikssund

Ågade 1 B  
3600 Frederikssund  
Tlf. 47 36 06 36

### Gentofte

Jægersborg Allé 36  
2920 Charlottenlund  
Tlf. 39 96 23 23

### Helsingør

Marienlyst Allé 1  
3000 Helsingør  
Tlf. 49 25 09 25

### Herlev

Herlev Bygade 9, 1.  
2730 Herlev  
Tlf. 44 50 36 70

### Hillerød

Østergade 14  
3400 Hillerød  
Tlf. 48 22 05 05

### Holbæk

Bysøstræde 2 C  
4300 Holbæk  
Tlf. 59 45 95 45

### Hørsholm

Hovedgaden 6  
2970 Hørsholm  
Tlf. 45 16 06 45

## København City

Otto Mønsteds Plads 11  
1780 København V  
Tlf. 33 77 25 94

## Køge

Torvet 21  
4600 Køge  
Tlf. 56 64 07 07

## Lyngby

Toftebæksvej 1 B  
2800 Lyngby  
Tlf. 45 96 05 96

## Maribo

Vestergade 20  
4930 Maribo  
Tlf. 54 76 07 54

## Nykøbing Falster

Langgade 10  
4800 Nykøbing F  
Tlf. 54 84 03 54

## Næstved

Dania 15, 1.  
4700 Næstved  
Tlf. 55 75 07 77

## Ringsted

Møllegade 7  
4100 Ringsted  
Tlf. 57 66 08 88

## Roskilde

Københavnsvej 65  
4000 Roskilde  
Tlf. 46 34 08 46

## Rønne

Tornegade 8  
3700 Rønne  
Tlf. 56 93 03 50

## Slagelse

Korsgade 4  
4200 Slagelse  
Tlf. 58 58 08 00

## Taastrup

Køgevej 12  
2630 Taastrup  
Tlf. 43 55 09 99

## Andelsboligbutik

Otto Mønsteds Plads 11  
1780 København V  
Tlf. 33 77 23 00

## Grønland/Færøerne

Otto Mønsteds Plads 11  
1780 København V  
Tlf. 33 77 20 00

# Nykredit centre

## ERHVERV, REGION NORD

Direktør Hans J. Mikkelsen  
Herningvej 3  
6950 Ringkøbing

## Aalborg

John F. Kennedys Plads  
9100 Aalborg  
Tlf. 96 30 40 30

## Herning

Nygade 6  
7400 Herning  
Tlf. 96 27 64 20

## Ringkøbing

Herningvej 3  
6950 Ringkøbing  
Tlf. 99 75 42 20

## Randers

Østervold 47  
8900 Randers  
Tlf. 87 10 08 40

## Thisted

Storegade 8  
7700 Thisted  
Tlf. 96 17 07 77

## Viborg

Sct. Mathias Gade 1-3  
8800 Viborg  
Tlf. 87 25 65 90

## ERHVERV, REGION SYD

Direktør Henrik Rasmussen  
Domkirkepladsen 1  
8100 Århus C

## Århus

Domkirkepladsen 1  
8100 Århus C  
Tlf. 87 31 60 00

## Esbjerg

Borgergade 38  
6700 Esbjerg  
Tlf. 76 10 46 90

## Horsens

Svanes Plads 4  
8700 Horsens  
Tlf. 75 25 48 50

## Haderslev

Åstrupvej 13  
6100 Haderslev  
Tlf. 73 22 57 10

## Kolding

Slotsgade 22  
6000 Kolding  
Tlf. 76 30 89 10

## Odense

Mageløs 2  
5100 Odense C  
Tlf. 63 12 30 60

## Silkeborg

Østergade 11  
8600 Silkeborg  
Tlf. 87 20 68 70

## Sønderborg

Jernbanesti 1  
6400 Sønderborg  
Tlf. 73 42 08 45

## Varde

Vestergade 20  
6800 Varde  
Tlf. 76 95 05 75

## Vejle

Enghavevej 20  
7100 Vejle  
Tlf. 76 40 08 30

## ERHVERV, REGION ØST

Direktør Tom Storgaard  
Otto Mønstedes Plads 11  
1780 København V

## Hillerød

Østergade 14  
3400 Hillerød  
Tlf. 48 20 33 00

## København City

Otto Mønstedes Plads 11  
1780 København V  
Tlf. 33 77 20 00

## Næstved

Dania 15, 1.  
4700 Næstved  
Tlf. 55 75 07 79

## Slagelse

Korsgade 4  
4200 Slagelse  
Tlf. 58 58 08 02

## Taastrup

Køgevej 12  
2630 Taastrup  
Tlf. 43 32 03 70

## Andelsboliger

Otto Mønstedes Plads 11  
1780 København V  
Tlf. 33 77 20 00

## Privat udlejning

Otto Mønstedes Plads 11  
1780 København V  
Tlf. 33 77 20 00

## LANDBRUG

Direktør Leif Duus  
Sct. Mathias Gade 1-3  
8800 Viborg

## Aalborg

John F. Kennedys Plads  
9100 Aalborg  
Tlf. 96 30 40 80

## Haderslev

Åstrupvej 13  
6100 Haderslev  
Tlf. 73 22 57 20

## Horsens

Svanes Plads 4  
8700 Horsens  
Tlf. 75 62 48 70

## København

Otto Mønstedes Plads 11  
1780 København V  
Tlf. 33 77 24 44

## Nykøbing Falster

Langgade 10  
4800 Nykøbing F  
Tlf. 54 84 03 84

## Odense

Mageløs 2  
5100 Odense C  
Tlf. 63 12 30 40

## Ringkøbing

Herningvej 3  
6950 Ringkøbing  
Tlf. 99 75 42 40

## Randers

Østervold 47  
8900 Randers  
Tlf. 87 10 08 30

## Roskilde

Københavnsvej 65  
4000 Roskilde  
Tlf. 46 38 02 50

## Slagelse

Korsgade 4  
4200 Slagelse  
Tlf. 58 58 08 01

## Sønderborg

Jernbanesti 1  
6400 Sønderborg  
Tlf. 73 42 08 30

## Thisted

Storegade 8  
7700 Thisted  
Tlf. 96 17 07 80

## Vejle

Enghavevej 20  
7100 Vejle  
Tlf. 76 40 58 60

## Viborg

Sct. Mathias Gade 1-3  
8800 Viborg  
Tlf. 87 25 65 70

# Nykredit adresser

## HOVEDSÆDE

**Nykredit**  
Kalvebod Brygge 1-3  
1780 København V  
Tlf. 33 42 10 00

**Nykredit Holding A/S**  
CVR-nr. 12 71 92 48

**Nykredit Realkredit A/S**  
CVR-nr. 12 71 92 80

**Koncerndirektionen**  
Mogens Munk Rasmussen,  
koncernchef

Peter Engberg Jensen,  
koncerndirektør

Per Ladegaard,  
koncerndirektør

Henning Kruse Petersen,  
koncerndirektør

**Koncernsekretariat**  
Birgitte Løj,  
sekretariatschef

**Juridisk afdeling**  
Jørgen Wohnsen,  
vicedirektør

**Økonomiafdelingen**  
Søren Holm,  
vicedirektør

**Kommunikationsafdelingen**  
Henrik Hougaard,  
vicedirektør

**Personaleafdelingen**  
Erik Beckmann,  
vicedirektør

**Ledelses- og  
organisationsudvikling**  
Anni Eberhard,  
personaleudviklingschef

**Uddannelsesafdelingen**  
Annette Schmidt,  
uddannelseschef

**Finansafdelingen**  
Henrik Hjortshøj Nielsen,  
underdirektør

**Kreditafdelingen**  
Lars Holst,  
vicedirektør

**Erhvervssekretariatet**  
Bente Overgaard,  
vicedirektør

**Landbrugsafdelingen**  
Poul Erik Jørgensen,  
vicedirektør

## Privatafdelingen

Flemming H. Vesterbrandt,  
vicedirektør

**Koncernudvikling**  
Lars Mathiesen,  
direktør

**Intern revision**  
Claus Okholm,  
revisionschef

**International afdeling**  
Erik Urskov,  
vicedirektør

**Erhverv storkunder**  
Tom Ahrenst,  
vicedirektør

**Markets**  
Georg Andersen,  
underdirektør

**Investeringscentret**  
Lars Bo Bertram,  
underdirektør

**Kundeservice**  
Lars Bo Stenqvist,  
direktør

**Supportcentret**  
Birgitte Bruun,  
underdirektør

**Administration**  
Johnny Rasmussen,  
administrationschef

**Koncern IT**  
Fredrik Bajers Vej 1  
9220 Aalborg Øst  
Tlf. 96 35 50 00

**Løn- og pensionsfunktionen**  
Fredensgade 34  
8100 Århus C  
Tlf. 87 31 62 50

## DATTERSELSKABER

**Nykredit Mægler A/S**  
Åhave Parkvej 29  
8260 Viby J  
Tlf. 89 38 63 50  
CVR-nr. 70 62 76 12

**Direktion**  
Frank Ryslev

**Bestyrelse**  
Per Ladegaard, formand  
Jørgen Wohnsen  
Søren Holm  
John Englund  
Bent Paabøl Hansen  
Gert Kryger

## Nykredit Bank A/S

Kalvebod Brygge 1-3  
1780 København V  
Tlf. 33 42 18 00  
CVR-nr. 10 51 96 08

**Direktion**  
Kim Duus  
Jes Klausby

**Bestyrelse**  
Henning Kruse Petersen,  
formand  
Peter Engberg Jensen  
Søren Holm  
Søren Klitholm  
Per Ladegaard  
Charlotte Baarsøe Pedersen  
Peter Torndal

## Nykredit Portefølje Bank A/S

Otto Mønstedts Plads 9  
1780 København V  
Tlf. 33 75 92 00  
CVR-nr. 10 08 30 79

**Direktion**  
Tommy Christensen

**Bestyrelse**  
Kim Duus, formand  
Erik G. Hansen  
Peter Engberg Jensen  
Elisabeth Stamer  
Nils Peter Sørensen

**Nykredit Portefølje  
Administration A/S**  
Otto Mønstedts Plads 9  
1780 København V  
Tlf. 33 75 92 00  
CVR-nr. 16 63 76 02

**Direktion**  
Tage Fabrin-Brasted

**Bestyrelse**  
Kim Duus, formand  
Lars Bo Bertram  
Tommy Christensen  
Elisabeth Stamer

**Nykredit Finance plc**  
PO Box 229  
Plymouth PLS 2WA  
England  
Tlf. 00 44 175 288 2209

**Direktion**  
Malcolm Jenvey

**Bestyrelse**  
Tom Ahrenst, formand  
Malcolm Jenvey

## Nykredit Pantebreve A/S

Kampmannsgade 1  
1604 København V  
Tlf. 33 76 74 00  
CVR-nr. 18 72 80 95

## Direktion

Allan Jacobsen

**Bestyrelse**  
Jes Klausby, formand  
Lars Mathiesen  
Frank Ryslev

## Nykredit Ejendomme A/S

Kalvebod Brygge 1-3  
1780 København V  
Tlf. 33 42 10 00  
CVR-nr. 11 15 64 95

**Direktion**  
Asger Hansen

**Bestyrelse**  
Mogens Munk Rasmussen,  
formand  
Søren Holm  
Jørgen Wohnsen

**Nykredit Østifterne  
Forsikring A/S**  
Anker Heegaards Gade 8  
1780 København V  
Tlf. 70 15 96 33  
CVR-nr. 14 50 61 87

**Direktion**  
Ole Bjarrum  
Flemming Conrad

**Bestyrelse**  
Per Ladegaard, formand  
Henning Kruse Petersen  
Peter Engberg Jensen  
John Finderup  
Ole Hansen  
Henning Onstrup  
John Winther  
Bjarne Dyrberg Olsen  
Per H. Olsen  
Inger Marie Thuesen  
Johnny B. Hansen

**Nykredit Bank  
Hipoteczny S.A.**  
ul. Krolewska 16  
00-103 Warszawa  
Polen

**Direktion**  
Lech Gajewski  
Bjarne Sander Hansen  
Jadwiga Jasinska-Scislowska

**Bestyrelse**  
Henning Kruse Petersen  
Erik Urskov  
Peter Engberg Jensen  
Jørgen Wohnsen  
Søren Holm

Nørby-udvalgets anbefalinger	Nykredits praksis
<b>I. Aktionærernes rolle og samspil med selskabsledelsen</b>	
Aktiv udøvelse af ejerskab	Samtlige aktionærer i Nykredit er repræsenteret i bestyrelsen, hvilket skaber en aktiv dialog mellem aktionærerne og ledelsen.
Ingen stemmerets- eller ejerbegrænsninger	Vedtægterne indeholder stemmeretsbegrænsninger, som sikrer Foreningen Nykredit og dermed medlemsdemokratiet bestemmende indflydelse.
Proceduren omkring generalforsamlingen skal tilrettelægges således, at aktionærerne får det fornødne beslutningsgrundlag	Da samtlige aktionærer er repræsenteret i bestyrelsen, deltager de i praksis i forberedelsen af generalforsamlingen. Proceduren omkring indkaldelse til generalforsamlinger følger i øvrigt aktieselskabslovens krav.
Bestyrelsen bør ikke uden aktionærernes godkendelse forhindre overtagelsesforsøg ved forhøjelse af aktiekapitalen eller ved opkøb af egne aktier	Anbefalingen er ikke relevant henset til Nykredits ejerstruktur. Bestyrelsen har i øvrigt ikke bemyndigelse til at foretage sådanne dispositioner uden generalforsamlingens godkendelse.
<b>II. Interessenternes rolle og betydning for selskabet</b>	
Der bør udarbejdes en politik for selskabet i forhold til sine interessenter	Der er fastsat retningslinier for, hvordan Nykredit bør agere i forhold til sine interessenter både indadtil i koncernen og udadtil. Heri indgår information om Nykredits holdninger, eksistensberettigelse, visioner og forretningsmæssige målsætning.
Der skal føres en aktiv dialog med interessenterne	Såvel låntagere, obligationsejere og medarbejdere er repræsenteret i selskabets bestyrelse.
<b>III. Åbenhed og gennemsigtighed</b>	
Vedtægelse af en kommunikationsplan m.h.p. at give den bedst mulige information om selskabets forhold	Nykredit udsender løbende børs- og pressemeddelelser om forhold af betydning for koncernen. Nykredits kommunikationspolitik skal desuden understøtte koncernens visioner om at "være i alle beslutningstageres bevidsthed, når finansieringsmæssige opgaver skal løses", og om at "den finansielle medarbejders foretrukne arbejdsplads skal hedde Nykredit".
Sikring af løbende dialog mellem selskab og investorer	Bestyrelsens sammensætning sikrer en løbende dialog mellem selskabets ledelse og aktionærerne. Der er desuden fokus på at opretholde en løbende dialog med obligationsinvestorerne.
Årsrapport efter dansk lovgivning, gerne med brug af IFRS og andre relevante standarder	Årsrapporten udarbejdes i henhold til gældende lovgivning for finansielle virksomheder. Nykredit afventer udspil fra Finanstilsynet vedrørende implementeringen af de nye internationale regnskabsstandarder (IFRS).
Brug af supplerende ikke-finansielle oplysninger i årsrapporten	Angives i relevant omfang.
Kvartalsrapporter	Det overvejes at offentliggøre kvartalsrapporter fra 2004.
<b>IV. Bestyrelsens opgaver og ansvar</b>	
Præcisering af bestyrelsens overordnede opgaver og ansvar	Beskrevet i vedtægterne og i bestyrelsens forretningsorden.
Brug af næstformand som afløser for og sparringspartner til bestyrelsesformanden	Nykredit har 2 næstformænd.
Forretningsordenen bør ajourføres løbende	Forretningsordenen gennemgås mindst én gang årligt med henblik på eventuel revision.
Fastsættelse af procedurer for information fra direktion til bestyrelse	Nærmere procedurer er fastsat i direktionens forretningsorden.
<b>V. Bestyrelsens sammensætning</b>	
Sikre en relevant bestyrelsessammensætning ved rekruttering og valg af bestyrelsesmedlemmer, således at opgaver udføres bedst muligt	Størstedelen af bestyrelsen består af bestyrelsesmedlemmer fra Foreningen Nykredits bestyrelse, der rekrutteres fra foreningens styrelsesråd.
Introduktion til og uddannelse af nye bestyrelsesmedlemmer	Nye bestyrelsesmedlemmer introduceres til bestyrelsesarbejdet i fornødent omfang.
Der anbefales maksimalt 6 generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer	Nykredit har 11 generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer med henblik på at sikre aktionærerne en hensigtsmæssig representation i bestyrelsen.
Bestyrelsen bør være uafhængig og må ikke have særinteresser i selskabet	Låntagere og obligationsejere er direkte repræsenteret i bestyrelsen. Derudover har bestyrelsesmedlemmerne ikke særinteresser i Nykredit koncernen.
Bestyrelsen bør afholde minimum 5 møder årligt	Bestyrelsesmøder afholdes normalt en gang månedligt.
Bestyrelsesmedlemmer bør fratænde ved det fyldte 70. år	Bestyrelsesmedlemmer fratænder på den første ordinære generalforsamling, efter de er fyldt 70 år.
Valgperiode på maksimalt 3 år og maksimalt genvalg for yderligere 2 valgperioder	Medlemmer vælges for 4 år ad gangen, genvalg kan ske uden begrænsninger.
Kun anvendelse af bestyrelsesudvalg, hvis særligt behov herfor	Anvendes ikke. Beslutninger træffes af den samlede bestyrelse.
Selvevaluering af bestyrelsens og direktionens arbejde	Evaluerer sker løbende, men er ikke lagt i faste rammer. Procedure herfor er under udarbejdelse.
Evaluerer af samarbejdet mellem bestyrelse og direktion anbefales	Samarbejdet drøftes løbende.
<b>VI. Aflønning af bestyrelse og direktion</b>	
Åbenhed omkring incitamentsprogrammer mv.	Hverken direktion eller bestyrelse er incitamentsafledede.
<b>VII. Risikostyring</b>	
Der bør fastlægges procedurer for effektiv risikostyring og én gang årligt evaluering af denne	Nykredit har som finansiell virksomhed stor fokus på risikostyring og har fastlagt procedurer herfor.