

# Skanska A/S

## Årsrapport 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling

den 29. maj 2017

Mai Blum  
dirigent

CVR-nr. 18 05 23 85

Årsrapporten indeholder 24 sider

Årsrapport 2016

Hjemstadsadresse; Havneholmen 25, 1561 København V

## **Indhold**

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Selskabsoplysninger	6
Hoved- og nøgletal	7
Beretning	8
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 for Skanska A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

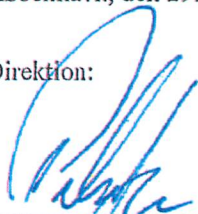
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af selskabets finansielle stilling.

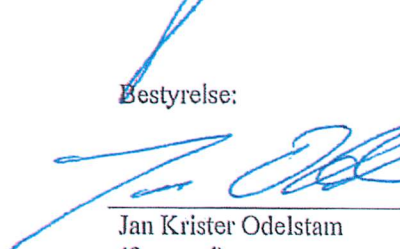

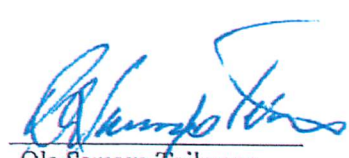

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. maj 2017

Direktion:

  
Peter Nymann-Jørgensen

Bestyrelse:

  
Jan Krister Odelstam  
(formand)  
Peter Nymann-Jørgensen  
Ole Samsø Feilmann  
Karina Holmegaard  
Christiansen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Skanska A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Skanska A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

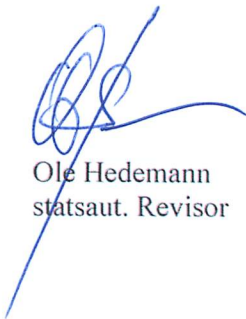
## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

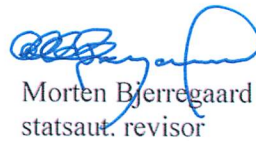
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen

København, den 29. maj 2017

ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Ole Hedemann  
statsaut. Revisor



Morten Bjerregaard  
statsaut. revisor

## Ledelsesberetning

### Selskabsoplysninger

Skanska A/S  
Havneholmen 25,1.  
1561 København V  
Telefon: 44 68 05 65

CVR-nr.: 18 05 23 85  
Stiftet: 29. august 1994  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Bestyrelse

Jan Odelstam (formand)  
Peter Nymann-Jørgensen  
Ole Samsøe Teilmann  
Karina Holmegaard Christiansen

### Direktion

Peter Nymann-Jørgensen

### Revision

Ernst & Young P/S  
Osvold Helmuths Vej 4  
2000 Frederiksberg  
CVR-nr.: 30 70 02 28

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 29. maj 2017 på selskabets adresse.

## Ledelsesberetning

### Hoved- og nøgletal

t.kr.	2016	2015	2014	2013	2012
<b>Hovedtal</b>					
Nettoomsætning	474.013	526.160	75.457	205.803	64.194
Bruttoresultat	151.497	86.970	13.881	95.546	22.580
Resultat af primær drift	126.105	58.935	-12.989	67.623	-7.063
Resultat af finansielle poster	-2.194	-2.643	77.222	-3.706	-1.504
<b>Årets resultat</b>	<b>99.017</b>	<b>40.817</b>	<b>67.509</b>	<b>50.977</b>	<b>-11.925</b>
Aktiver i alt	676.553	633.123	483.999	520.189	449.557
Investering i materielle anlægsaktiver	40	0	0	0	0
<b>Egenkapital</b>	<b>349.114</b>	<b>330.097</b>	<b>289.280</b>	<b>221.771</b>	<b>170.794</b>
Bruttomargin	32 %	17 %	18 %	46 %	35 %
Overskudsgrad	27 %	11 %	Neg.	33 %	Neg.
Soliditetsgrad	51 %	52 %	60 %	43 %	38 %
Egenkapitalforrentning	30 %	13 %	26 %	26 %	Neg.
<b>Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede</b>	<b>18</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>16</b>	<b>17</b>

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger og Nøgletal 2015".

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Overskudsgrad	$\frac{\text{Driftsresultat (EBIT)} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Bruttomargin	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital, ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$



## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udvikling, opførelse samt entrepriser af ejendomsprojekter, forestå udlejning og administration af fast ejendom samt køb/salg af disse og dermed beslægtet virksomhed.

#### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets omsætning udgør 474 mio. kr. mod 526 mio. kr. sidste år.

Årets omsætning er betydelig påvirket af entreprisarbejdet vedrørende to boligprojekter. Det ene består af 186 boligejligheder er afleveret til køber i indeværende regnskabsperiode. Det andet boligprojekt er igangværende ved årsaflutning og består af 430 boligejligheder, der afleveres i etaper til køber i henholdsvis 2017 og 2018.

Endvidere har selskabet i regnskabsåret 2016 solgt 2 ejendomme "Plaza II & III" beliggende Havneholmen 17-19 samt "Bryggergården" beliggende Bryggergården 1-21 i Kastrup. Årets indtægter fra salg af de 2 ejendomme har været på et tilfredsstillende niveau.

Årets resultat efter skat udgør 99,0 mio. kr. sammenholdt med 40,8 mio. kr. sidste år.

Selskabet har påbegyndt opførelse af et nyt kontorprojekt Ørestad City I, der forventes at være færdigt i 2018.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende og på niveau med forventningerne i årsrapporten for 2015.

#### Forventet udvikling

Selskabets aktivitets- og indtjeningsniveau for 2017 vil være påvirket af den samfundsøkonomiske udvikling, herunder ejendomsmarkedet i Storkøbenhavn.

Selskabet forventer opstart af et eller flere ejendomsprojekter i 2017 og vil dermed fortsætte et højt aktivitetsniveau. Selskabet har flere attraktivt beliggende bolig- og erhvervsgrunde i Storkøbenhavn, heraf flere startklare projekter, der kan igangsættes med kort varsel.

Selskabet forventer ikke salg af færdigudviklede ejendomsprojekter i 2017, hvorfor omsætningen og resultat i 2017, i stor grad vil være påvirket af entreprisarbejdet på igangværende projekter og deraf forventes omsætning ikke på samme niveau som i 2016.

Ledelsen har afsat de nødvendige ressourcer, såvel ledelses- og personalemæssigt som økonomisk, til det forventede aktivitetsniveau i 2017.

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Forventet udvikling (fortsat)

Selskabets hovedaktivitet er udvikling af velbeliggende ejendomsprojekter i Storkøbenhavn med henblik på salg til institutionelle investorer. Selskabet ser en fortsat efterspørgsel fra såvel lejere som investorer på energieffektive og bæredygtige bygninger. Alle kontorprojekter certificeres derfor med en bæredygtighedscertificering DGNB eller lign. Herudover er der, ikke mindst fra planmyndighedernes side, et stigende fokus på at inkludere sociale engagementer i forbindelse med nye projekter, hvorfor selskabet vil søge bedst muligt at integrere sådanne tiltag i fremtidige projekter. Selskabet forventer en fortsat efterspørgsel fra de institutionelle investorer efter større boligprojekter til udlejning, hvorfor dette er et område, selskabet vurderer vil udgøre en væsentlig del af omsætningen de kommende år.

#### Særlige risici

##### *Marked*

Selskabet er påvirket af de generelle konjunkturer i samfundet, hvor bl.a. den privatøkonomiske aktivitet er en væsentlig driver for efterspørgslen, hvilket påvirker erhvervslivets efterspørgsel på kontorarbejdspladser. Den fortsatte urbanisering medfører ligeledes efterspørgsel efter boliger i Storkøbenhavn.

Selskabet påvirkes endvidere i forbindelse med salg af udviklede ejendomsprojekter af investorernes generelle markedsopfattelse og investeringskilders risikovurdering.

Selskabet har ikke væsentlige risici vedrørende en enkelt kunde eller samarbejdspartner.

Selskabets politik for at pådrage sig kreditrisici medfører, at alle større kunder og andre samarbejdspartnere løbende vurderes, og at de nødvendige sikkerheder etableres.

##### *Valutarisici*

Selskabet fakturerer i al væsentlighed i DKK, ligesom køb hos leverandører og underentreprenører i al væsentlighed sker i DKK. Varekøb sker primært i DKK, men der handles i mindre omfang også i EUR og SEK. Risici på finansielle aktiver og forpligtelser disponeres og afdækkes i overensstemmelse med den af bestyrelsen godkendte politik.

##### *Renterisici*

Den nettorentebærende gæld stilles til rådighed via et administreret kontosystem, der er oprettet til formålet af Skanska AB-koncernen. Selskabet får stillet kreditfaciliteter til rådighed. Vilkår, herunder rentefastsættelse, sker således på koncernniveau. Moderate ændringer i renteniveauet vil ikke have nogen væsentlig direkte effekt på indtjeningen. Der indgås derfor ikke rentepositioner til afdækning af renterisici.

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### *Vidensressourcer*

I selskabets forretningsgrundlag indgår viden, som et afledt område til selskabets primære aktivitet, ejendomsprojektudvikling. Denne del stiller særligt store krav til vidensressourcer vedrørende medarbejdere og forretningsprocesser.

For til stadighed at kunne levere disse løsninger er det afgørende, at selskabet kan rekruttere og fastholde medarbejdere med et højt videns- og uddannelsesniveau inden for forretningsområdet. Det er målsætningen, at sikre at virksomheden har et højt kompetenceniveau, samt sikre hurtig omstillingsevne. Som mål herfor er uddannelse, medarbejdersammensætning og medarbejderomsætning vigtige indikatorer.

De kritiske forretningsprocesser i forbindelse med ejendomsprojektudvikling er identifikation af rigtig beliggenhed af grund, identifikation af kommende brugere, kontrahering med entreprenør, etablering af leje- og/eller salgskontrakt etc. Til sikring af, at kunden får den aftalte ydelse, stilles der krav om, at de enkelte metoder og procedurer dokumenteres. Som mål for, om selskabet lever op til dette, er overholdelse af overtagelsesdag, areal, kvalitet af det leverede etc. målt i forhold til indgåede aftaler vigtige indikatorer for, om forretningsprocesserne fungerer i forbindelse med ejendomsprojektudvikling.

#### *Sikkerhed og arbejdsmiljø*

Selskabet stiller høje krav til sikkerhed og sundhed på vores arbejdspladser, der skal sikre at der blandt andet ikke sker nogen arbejdsskader. For at sikre et godt og sikkert arbejdsmiljø, er selskabet certificeret efter ISO14001 (miljøcertificering).

Derudover følger selskabet, Skanska koncernens globale sikkerhedsværktøj, kaldet Safety Road Map. Køreplanen giver vejledning og støtte til alle forretningsenheder på deres rejse ved at fokusere på fem centrale sikkerhedsemner: Kultur, kompetence, kommunikation, kontrolsystemer og underleverandører.

Foruden ovenstående værktøj, består sikkerhedsarbejdet i at udvikle og evaluere vores arbejde på sikkerhedsområdet samt dele erfaringer på tværs af koncernen. Vores globale sikkerhedsorganisation leverer således løbende input til alle medarbejdere og samarbejdspartnere for på den vis at fastholde engagementet i sikkerhedsarbejdet.

Kunder, samarbejdspartnere og andre, som berøres af vores aktiviteter, skal behandles ordentligt. Respekt for vores medarbejders rettigheder omfatter bl.a. retten til at organisere sig, ligesom enhver form for børnearbejde, tvangsarbejde m.v. ikke accepteres. Alle skal behandles lige uanset køn, alder, religion, etnisk baggrund o. lign. Disse retningslinjer er udmøntet i ”Skanska Code of Conduct”, som alle medarbejdere og samarbejdspartnere er forpligtede til at tiltræde.

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### *Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning.*

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som kan have indvirkning på selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2016.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelsen

tkr.	Note	2016	2015
Nettoomsætning	2	474.013	526.160
Produktionsomkostninger		-322.516	-439.190
<b>Bruttoresultat</b>		151.497	86.970
Administrationsomkostninger	3	-25.392	-28.035
<b>Resultat af primær drift</b>		126.105	58.935
Finansielle indtægter	4	0	270
Finansielle omkostninger	5	-2.194	-2.912
<b>Resultat før skat</b>		123.911	56.293
Skat af årets resultat	6	-24.894	-15.476
<b>Årets resultat</b>		99.017	40.817

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

t.kr.	Note	2016	2015
<b>AKTIVER</b>			
<b>Materielle aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	34	0
		34	0
<b>Finansielle aktiver</b>			
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	81	81
		81	81
<b>Langfristede aktiver i alt</b>		115	81
<b>Kortfristede aktiver</b>			
<b>Varebeholdninger</b>			
Ejendomme og grunde til videresalg	9	326.489	346.803
		326.489	346.803
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		11.259	12.031
Tilgodehavende fra salg		4.295	1.698
Periodeafgrænsningsposter		137	2.973
Entreprisekontrakter	10	287.062	254.326
Udskudt skat	11	7.920	7.920
		310.673	278.948
<b>Likvide beholdninger</b>		39.276	7.291
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		676.438	633.042
<b>AKTIVER I ALT</b>		676.553	633.123

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

t.kr.	Note	2016	2015
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Aktiekapital		9.939	9.939
Overført resultat		339.175	320.158
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>349.114</u>	<u>330.097</u>
<b>Langfristede forpligtelser</b>			
Anden gæld	12	1.636	17.301
<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>		<u>1.636</u>	<u>17.301</u>
<b>Kortfristede forpligtelser</b>			
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	7.052
Leverandørgæld af varer og tjenesteydelser		1.987	3.573
Gæld til tilknyttede virksomheder		214.580	244.912
Selskabsskat		24.894	5.828
Anden gæld		84.342	24.360
<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>		<u>325.803</u>	<u>285.725</u>
<b>Forpligtelser i alt</b>		<u>327.439</u>	<u>303.026</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>676.553</u>	<u>633.123</u>
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	1		
<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>	13		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	14		
<b>Nærtstående parter</b>	15		
<b>Resultatdisponering</b>	16		

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

Note	t.kr.	Aktie- kapital	Overført resultat	I alt
	Egenkapital 1. januar 2015	9.939	279.341	289.280
16	Overført, jf. resultatdisponering	0	40.817	40.817
	<b>Egenkapital 1. januar 2016</b>	<b>9.939</b>	<b>320.158</b>	<b>330.097</b>
	Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	-80.000	-80.000
16	Overført, jf. resultatdisponering	0	99.017	99.017
	<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>9.939</b>	<b>339.175</b>	<b>349.114</b>

Aktiekapitalen består af 9.939 aktier a 1.000 kr. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Aktiekapitalen er uændret i de seneste 5 regnskabsår.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skanska A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C mellem virksomheder.

I henhold til årsregnskabslovens § 112, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab. Årsregnskabet for Skanska A/S og dattervirksomheder indgår i koncernregnskabet for Skanska AB.

I henhold til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 udarbejdes ikke pengestrømsopgørelse, idet der henvises til koncernregnskabet for Skanska AB.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling materielle aktiver. Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver. Selskabet har ingen væsentlige restværdier på materielle aktiver. Ændringen foretages derfor i henhold til overgangsbekendtgørelsens § 4 alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen effekt for egenkapitalen.

Ændringen har ikke nogen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016 eller for sammenligningstallene.

Selskabet har desuden valgt at opstille balancen i kontoform med opdeling i lang- og kortfristede aktiver og forpligtelser med tilpasning af sammenligningstallene for 2015.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### *Omregning af fremmed valuta*

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### Resultatopgørelse

#### 1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### *Nettoomsætning*

Omsætningen omfatter indtægter fra solgte ejendomsudviklingsprojekter, salg af grunde, omsætning fra entreprisekontrakter, lejeindtægter samt indtægter fra ejendomsadministration.

Indtægter fra salg af ejendomsudviklingsprojekter indregnes i takt med købers overtagelse af fordele og risici relateret til projektet og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Indtægter fra entreprisekontrakter indtægtsføres efter produktionsmetoden, og der henvises til omtalen under igangværende entreprisekontrakter for fremmed regning.

Risikoovergangen er som hovedregel ved aflevering af projektet til køber.

Lejeindtægter indregnes i omsætningen med den optjente leje for regnskabsperioden.

##### *Produktionsomkostninger*

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger som direkte kan henføres til omsætningen, herunder udgifter til projektudviklingen, regnskabsmæssig værdi af grund/bygninger der indgår i ejendomsprojektudviklingen, transaktionsomkostninger, udgifter til løbende drift af grund/bygninger i projektudviklingsperioden. Endvidere indgår omkostninger vedrørende afgivne lejegarantier samt eventuelle nedskrivninger på grunde/bygninger der indgår i projektudviklingen eller igangværende solgte ejendomsudviklingsprojekter. Direkte omkostninger omfatter herudover omkostninger til mulige nye projekter.

##### *Administrationsomkostninger*

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det administrative personale, kontorlokaler, kontoromkostninger m.v., samt afskrivninger på kontorinventar.

##### *Finansielle indtægter og omkostninger*

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt avance ved salg af projektselskaber.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balance

##### *Skat af årets resultat*

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af Skanska AB koncernens danske selskaber. Datterselskaber indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet, og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Koncernselskabet Skanska Danmark A/S er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager selskaber med skattepligtige underskud sambeskatningsbidrag fra selskaber, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets sambeskatningsbidrag og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

##### *Materielle anlægsaktiver*

Materielle aktiver måles ved første indregning til kostpris.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen af et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige. Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3 år

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under administrationsomkostninger.

#### *Finansielle anlægsaktiver*

Kapitalandele i datterselskaber måles til kostpris. I tilfælde hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til den lavere værdi.

#### *Værdiforringelse af aktiver*

Den regnskabsmæssige værdi af materielle og finansielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### *Varebeholdninger*

Grunde og bygninger som ikke anses for at være til vedvarende eje eller brug samt ejendomsudviklingsprojekter for egen regning, opføres under omsætningsaktiver og måles til kostpris eller nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere. I anskaffelsesprisen indgår direkte produktionsomkostninger i projektudviklingsperioden.

Nettorealiseringsværdien for ejendomme vurderes af selskabet på grundlag af markedets afkastkrav, grunde og bygningers placering, forventet afkast og vedligeholdelsesstand.

#### *Tilgodehavender*

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### *Entreprisekontrakter*

Entreprisekontrakter måles til salgsværdien af det udførte arbejde fratrukket acontofaktureringer og forventede tab. Entreprisekontrakter er kendetegnet ved, at de producerede varer indeholder en høj grad af individualisering af hensyn til design. Desuden er det et krav, at der inden påbegyndelsen af arbejdet er indgået bindende kontrakt, der medfører bod eller erstatning ved senere ophævelse.

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på den enkelte kontrakt. Færdiggørelsesgraden fastlægges på baggrund af en vurdering af det udførte arbejde, normalt beregnet som forholdet mellem de afholdte omkostninger og de samlede forventede omkostninger til den pågældende entreprise.

Når det er sandsynligt, at de samlede entrepriseomkostninger for en entreprisekontrakt vil overstige den samlede entrepriseomsætning, indregnes det forventede tab på entreprisekontrakten straks som en omkostning og en hensat forpligtelse.

Når resultatet af en entreprisekontrakt ikke kan skønnes pålideligt, måles salgsværdien kun svarende til de medgåede omkostninger, i det omfang det er sandsynligt, at de vil blive genvundet.

Entreprisekontrakter, hvor salgsværdien af det udførte arbejde overstiger acontofaktureringer og forventede tab, indregnes under tilgodehavender. Entreprisekontrakter, hvor acontofaktureringer og forventede tab overstiger salgsværdien, indregnes under forpligtelser.

Forudbetalinger fra kunder indregnes under forpligtelser.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de afholdes.

#### *Periodeafgrænsningsposter*

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter forudbetalinger for omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### *Selskabsskat og udskudt skat*

Søsterselskabet Skanska Danmark A/S overtager som administrationselskab hæftelsen for datterselskabernes selskabsskatter over for skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedernes betaling af sambeskatningsbidrag.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Tilgodehavende og skyldige sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Selskabsskat”.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

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

##### *Gældsforpligtelser*

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser er målt til nettorealiseringsværdi.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

t.kr.	2016	2015
<b>2. Nettoomsætning</b>		
Salg af ejendomsprojekter	387.066	290.000
Salgsværdi af årets produktion af igangværende entrepriser m.v.	81.921	224.212
Lejeindtægter	5.026	11.948
	<u>474.013</u>	<u>526.160</u>
<b>3. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger.	14.732	13.943
Pensioner	1.560	1.166
Andre omkostninger til social sikring	265	934
	<u>16.557</u>	<u>16.043</u>
<p>Personaleomkostning indgår under administrationsomkostninger i resultatopgørelsen.</p> <p>I henhold til årsregnskabslovens § 98 b, stk. 3 oplyses vederlag til direktionen ikke.</p>		
Gennemsnitligt antal medarbejdere	<u>18</u>	<u>17</u>
<b>4. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	270
	<u>0</u>	<u>270</u>
<b>5. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	2.149	2.785
Øvrige renteomkostninger	45	127
	<u>2.194</u>	<u>2.912</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

t.kr.	2016	2015
<b>6. Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	24.894	5.828
Årets regulering af udskudt skat	0	9.648
	<u>24.894</u>	<u>15.476</u>
<b>7. Materielle aktiver</b>		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
t.kr.		<u>0</u>
Kostpris 1. januar 2016		40
Tilgang		0
Afgang		<u>40</u>
Kostpris 31. december 2016		0
Ned- og afskrivninger 1. januar 2016		6
Afskrivninger		0
Afskrivninger, afhændede aktiver		<u>6</u>
Ned- og afskrivninger 31. december 2016		34
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>		<u><u>34</u></u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 8. Finansielle aktiver

t.kr.	Kapital- andele i dattervirk- somheder
Kostpris 1. januar 2016	81
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris 31. december 2016	81
Værdireguleringer 1. januar 2016	0
Årets værdireguleringer	0
Værdireguleringer 31. december 2016	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>81</b>

Navn og hjemsted	Stemme- og ejer- andel	Resultat t.kr.	Egenka- pital t.kr.
<b>Dattervirksomheder</b>			
Ørestad 4D ApS, København, Danmark	100 %	-2.730	-6.169

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

t.kr.	2016	2015
<b>9. Varebeholdninger (ejendomme til videresalg)</b>		
Kostpris 1. januar	428.103	489.657
Tilgang	238.953	152.702
Afgang	-304.567	-214.256
Kostpris 31. december	362.489	428.103
Af- og nedskrivninger 1. januar	-81.300	-81.300
Nedskrivninger, afhændede aktiver	45.300	0
Af- og nedskrivninger 31. december	-36.000	-81.300
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>326.489</b>	<b>346.803</b>
<b>10. Entrepriskontrakter</b>		
Salgsværdi af udført arbejde	287.062	254.326
Modtagne acantobetalinger	0	0
	287.062	254.326
Der klassificeres således:		
Entrepriskontrakter (nettoaktiver)	287.062	254.326
Entrepriskontrakter (nettoforpligtelser)	0	0
	287.062	254.326
<b>11. Udskudt skat</b>		
Udskudt skat 1. januar	7.920	17.568
Årets regulering af udskudt skat	0	-9.648
<b>Udskudt skat 31. december</b>	<b>7.920</b>	<b>7.920</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

t.kr.	2016	2015
<b>11. Udskudt skat (fortsat)</b>		
<b>Udskudt skat vedrører:</b>		
Varebeholdninger (ejendomme til videresalg)	7.920	7.920
Skattemæssigt underskud	0	0
	<u>7.920</u>	<u>7.920</u>

### 12. Langfristede forpligtelser

t.kr.	Gæld i alt 1. januar 2016	Gæld i alt 31. decem- ber 2016	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restfor- pligtelse efter 5 år
Grundejernes inve- steringsfond	7.667	0	0	0	0
Deposita fra lejere	9.905	1.636	0	1.636	1.636
	<u>17.572</u>	<u>1.636</u>	<u>0</u>	<u>1.636</u>	<u>1.636</u>

### 13. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder i Skanska AB koncernen. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab (Skanska Danmark A/S, CVR-nr. 24257150). Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet er fællesregistreret for moms med de øvrige danske koncernvirksomheder i Skanska AB koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for de fællesregistrerede virksomheders momstilsvær.

Selskabet har indgået operationel lejeaftale vedrørende lejemålet Havneholmen 25, 1., 1561 København V med årlig minimumydelse på 804 t.kr.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 14. Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Ingen.

#### 15. Nærtstående parter

Selskabets årsregnskab indgår i koncernregnskabet for Skanska AB (største og mindste koncern). Koncernregnskabet kan rekvireres ved henvendelse til selskabet eller på hjemmesiden [www.skanska.se](http://www.skanska.se).

#### Transaktioner med nærtstående parter

Skanska A/S har haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

t.kr.	2016	2015
Køb af serviceydelser fra modervirksomhed	4.262	3.875
Salg af serviceydelser til dattervirksomheder og øvrige koncernvirksomheder	4.679	1.436
Renteindtægter fra dattervirksomheder	0	270
Renteomkostninger til øvrige koncernvirksomheder	2.149	2.785
Gæld til tilknyttede virksomheder	214.580	244.912

#### 16. Resultatdisponering

##### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	99.017	40.817
	<u>99.017</u>	<u>40.817</u>