

Skanska A/S

Årsrapport 2018

Havneholmen 25

1561 København V

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling

den 27/5 2019

Karina Holmegård
dirigent

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	12
Resultatopgørelsen	16
Balance	17
Egenkapitalopgørelse	19
Noter	20

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 for Skanska A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

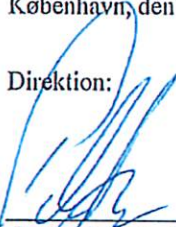
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

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.

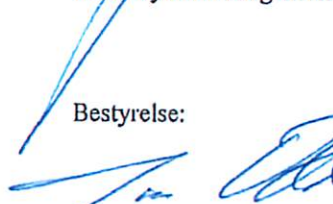
København, den 27. maj 2019

Direktion:



Peter Nymann-Jørgensen

Bestyrelse:



Jan Krister Odelstam
(formand)



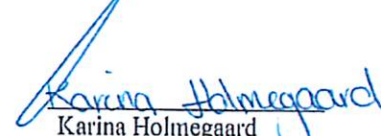
Peter Nymann-Jørgensen



Eva Marie Boch



Maria Schack



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 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 fejlinformation, 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

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.


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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 27. maj 2019

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



Ole Hedemann
statsaut. revisor
mne14949



Kim Thomsen
statsaut. revisor
mne26736

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
Eva Marie Boch
Maria Schack
Karina Holmegaard Christiansen

Direktion

Peter Nymann-Jørgensen

Revision

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

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 27. maj 2019 på selskabets adresse.

Hoved- og nøgletal

t.kr.	2018	2017	2016	2015	2014
Hovedtal					
Nettoomsætning	191.782	289.229	695.817	526.160	75.457
Bruttoresultat	193.514	-2.889	151.497	86.970	13.881
Resultat af primær drift	164.629	-28.664	126.105	58.935	-12.989
Resultat af finansielle poster	2.616	6.011	-2.194	-2.643	77.222
Årets resultat	167.245	-22.628	99.017	40.817	67.509
Aktiver i alt	747.422	1.288.253	676.553	633.123	483.999
Investering i materielle anlægsaktiver	0	0	40	0	0
Egenkapital	493.731	326.486	349.114	330.097	289.280
Bruttomargin	101%	-1%	22%	17%	18%
Overskudsgrad	86%	-10%	18%	11%	-17%
Soliditetsgrad	66%	25%	51%	52%	60%
Egenkapitalforrentning	41%	-7%	30%	13%	26%
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	17	15	18	17	17

Ændring af klassifikation af gevinst/tab ved salg af projektselskaber er tilrettet i Hoved- og nøgletal, jf. omtale i afsnittet "Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold".

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger.

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

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

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er projektudvikling, opførelse 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 nettoomsætning udgør 192 mio. kr. mod 289 mio. kr. sidste år. Årets resultat efter skat udgør 167 mio. kr. sammenholdt med -23 mio. kr. sidste år.

Selskabet har i 2018 solgt datterselskabet Ørestad 4D ApS, der indeholder 300 lejligheder samt et mindre erhvervslejemål.

Selskabet har færdiggjort Ørestad City I, en kontorejendom beliggende i Ørestad på ca. 11.000 m² og som er fuldt udlejet til Sweco.

Selskabet har i tråd med forventningerne igangsat 2 større erhvervsprojekter, et hotel på 19.000 m² beliggende på Scanport og som er fuldt udlejet til Scandic, samt Cph. Highline et kontorprojekt på 16.800 m² hvoraf ca. 33% er udlejet til SAS Institute.

Selskabets præsentation af gevinster/tab ved salg af projektselskaber er ændret, således at gevinster/tab ved salg af projektselskaber præsenteres som en særskilt post i bruttofortjenesten. Tidligere blev gevinst/tab ved salg af projektselskaber præsenteret under finansielle poster. Ændringen har ingen effekt på henholdsvis resultat før skat, årets resultat, egenkapitalen eller balancesum. Selskabets ændring af præsentation er foretaget, da ledelsen vurderer, at selskabets primære aktivitet præsenteres mere retvisende.

Bortset fra ovennævnte er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Sammenligningstal er tilrettet i hoved- og nøgletaloversigt samt i resultatopgørelse og noter for 2017.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende og på niveau med forventningerne i årsrapporten for 2017.

Forventet udvikling

Selskabets aktivitets- og indtjeningsniveau for 2019 vil generelt være påvirket af den samfundsøkonomiske udvikling, herunder specifikt udviklingen på ejendomsmarkedet.

Selskabets hovedaktivitet er udvikling, opførelse og udlejning af velbeliggende kontor og boligprojekter med henblik på salg til institutionelle investorer. Selskabet forventer en fortsat efterspørgsel fra institutionelle investorer efter større boligprojekter til udlejning, hvorfor dette er et område der vil udgøre en væsentlig del af omsætningen de kommende år.

Selskabet ser en fortsat efterspørgsel fra såvel erhvervslejere som investorer på energieffektive og bæredygtige ejendomme. Alle kontorprojekter certificeres derfor med en bæredygtighedscertificering DGNB eller tilsvarende

Selskabet forventer opstart af 2-3 større ejendomsprojekter i 2019 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.

Lejeindtægten i 2019 forventer at stige i forhold til 2018, da selskabet fra juli 2018 har haft ejendommen Ørestad City I fuldt udlejet.

Der forventes ingen større salg i 2019 og omsætning og resultat forventes derfor at være under niveauet for 2018.

Ledelsen har afsat de nødvendige ressourcer, såvel ledelses- og personalemæssigt som økonomisk til det forventede aktivitetsniveau i 2019.

Særlige risici

Marked

Selskabet er påvirket af de generelle konjunkturer i samfundet, hvor bl.a. den øgede erhvervsøkonomiske aktivitet er en væsentlig driver for efterspørgsel på kontorarbejdspladser. Den fortsatte urbanisering medfører ligeledes øget efterspørgsel efter boliger i de større byer.

Selskabet påvirkes endvidere af investorernes generelle markedsopfattelse, renteniveau og markedsrisikovillighed i forbindelse med salg af ejendomsprojekter.

Kreditrisici

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 afdekning af renterisici.

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, kommende brugere og deres behov, kontrahering med entreprenør, etablering af leje- og/eller salgskontrakt etc. Til sikring af at kunden får den aftalte ydelse, stilles der krav om, at kvalitet 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.

Samfundsansvar

Skanska leverer innovative og bæredygtige løsninger for at skabe en holdbar fremtid for vores medarbejdere og kunder, samt i de markeder, hvor vi er aktive. Vores bæredygtighedsagenda er med til at støtte op om vores formål og værdisæt – og relaterer sig direkte til vores kerneforretning og ekspertise.

Bestyrelsen består af 2 mænd og 3 kvinder. Vi bestræber os på at fastholde en ligelig kønsfordeling i bestyrelsen i de kommende år, hvorfor fordelingen er helt i overensstemmelse med vores målsætning. Ledelsen består af 1 mandlig direktør, samt en ledelsesgruppe, bestående af 66% mænd og 34% kvinder.

Virksomheden mener, at en ligelig fordeling af kønnene i både bestyrelse og ledelse skaber værdi og en sund kultur og ønsker at fremme et eventuelt underrepræsenteret køn. Vi opfordrer alle kvalificerede kandidater, uanset køn, til at søge vores stillinger og har altid, så vidt muligt, en kandidat af begge køn repræsenteret blandt de sidste kandidater.

Skanskas Code of Conduct anviser en kurs for vores medarbejdere, og koncernen lægger vægt på at fremme en gennemsigtig arbejdspladskultur, hvor der åbent og regelmæssigt bliver drøftet etiske anliggender.

På denne måde tilstræber vi, at vores medarbejdere føler sig trygge ved at rejse etiske spørgsmål og dilemmaer over for supervisorer og andre. Vi har desuden vores Code of Conduct hotline således, at alle medarbejdere skal have tillid til, at de kan rapportere hændelser om manglende overholdelse af vores Code of Conduct.

<https://www.skanska.dk/om-skanska/skanska-i-danmark/code-of-conduct/>

I henhold til årsregnskabslovens § 99a og § 99b redegøres der ikke for selskabets samfundsansvar, herunder politikker for miljøforhold, klimapåvirkning, arbejdsmiljø, menneskerettigheder og antikorrupsion, idet der henvises til koncernregnskabet for Skanska AB (<https://group.skanska.com/investors/reports-publications/annual-reports/>).

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 2018.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skanska A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C store 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.

Ændret klassifikation

Selskabets præsentation af gevinster/tab ved salg af projektselskaber er ændret således at gevinster/tab ved salg af projektselskaber præsenteres som en særskilt arabertalspost i bruttofortjenesten. Tidligere blev gevinst/tab ved salg af projektselskaber præsenteret under finansielle poster. Ændringen har ingen effekt på henholdsvis resultat før skat, årets resultat, egenkapitalen eller balancensum. Selskabets ændring af præsentation er foretaget, da ledelsen vurderer, at selskabets primære aktivitet præsenteres mere retvisende.

Bortset fra ovennævnte er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede præsentation.

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 finansiell 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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Omsætningen omfatter indtægter fra solgte ejendomsudviklingsprojekter, salg af grunde, omsætning fra entreprisetraktater, 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 entreprisetraktater indtægtsføres efter produktionsmetoden, og der henvises til om-talen under igangværende entreprisetraktater 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 leje Garantier 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 kontinventar.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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 administrationselskab 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

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.

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

Entreprisekontrakter

Entreprisekontrakter måles til salgsværdien af det udførte arbejde fratrukket aconto-faktureringer 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 aconto-faktureringer og forventede tab, indregnes under tilgodehavender. Entreprisekontrakter, hvor aconto-faktureringer 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.

Selskabsskat og udskudt skat

Søsterselskabet Skanska Danmark A/S overtager som administrationsselskab 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 aconto-skatter.

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.

RESULTATOPGØRELSE

1. januar 2018 - 31. december 2018

	Note	<i>t.kr.</i> 2018	<i>t.kr.</i> 2017
Nettoomsætning	1	191.782	289.229
Resultat ved salg af projektselskaber		186.638	0
Produktionsomkostninger		<u>-184.906</u>	<u>-292.118</u>
BRUTTORESULTAT		193.514	-2.889
Administrationsomkostninger	2, 3	<u>-28.885</u>	<u>-25.775</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT		164.629	-28.664
Finansielle indtægter	4	5.740	12.478
Finansielle omkostninger	5	<u>-3.124</u>	<u>-6.467</u>
RESULTAT FØR SKAT		167.245	-22.653
Skat af årets resultat	6	<u>0</u>	<u>25</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>167.245</u></u>	<u><u>-22.628</u></u>

BALANCE

Pr. 31. december 2018

	Note	t.kr. 2018	t.kr. 2017
AKTIVER			
MATERIELLE AKTIVER			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	<u>7</u>	<u>20</u>
		7	20
FINANSIELLE AKTIVER			
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	<u>160</u>	<u>161</u>
		160	161
LANGFRISTEDE AKTIVER I ALT		<u>167</u>	<u>181</u>
VAREBEHOLDNINGER			
Ejendomme og grunde til videresalg	9	<u>722.141</u>	<u>463.631</u>
		722.141	463.631
TILGODEHAVENDER			
Andre tilgodehavender		11.267	816
Tilgodehavender fra salg		2.056	3.338
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.464	533.432
Periodeafgrænsningsposter	10	100	152
Entreprisekontrakter	11	0	270.695
Skatteaktiv	12	<u>7.920</u>	<u>7.920</u>
		22.807	816.353
LIKVIDE BEHOLDNINGER		<u>2.307</u>	<u>8.088</u>
KORTFRISTEDE AKTIVER I ALT		<u>747.255</u>	<u>1.288.072</u>
AKTIVER I ALT		<u>747.422</u>	<u>1.288.253</u>

BALANCE

Pr. 31. december 2018

	Note	t.kr. 2018	t.kr. 2017
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
Aktiekapital	13	9.939	9.939
Overført resultat		458.792	316.547
Forslag til udbytte for regnskabsåret		25.000	0
EGENKAPITAL I ALT		<u>493.731</u>	<u>326.486</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE			
Andre hensatte forpligtelser	14	20.026	5.691
		<u>20.026</u>	<u>5.691</u>
LANGFRISTEDE FORPLIGTELSE			
Anden gæld	15	1.622	1.631
		<u>1.622</u>	<u>1.631</u>
KORTFRISTEDE FORPLIGTELSE			
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	30.000
Leverandørgæld af varer og tjenesteydelser		6.149	8.729
Gæld til tilknyttede virksomheder		144.996	836.011
Anden gæld		80.898	79.705
		<u>232.043</u>	<u>954.445</u>
FORPLIGTELSE I ALT		<u>253.691</u>	<u>961.767</u>
PASSIVER I ALT		<u>747.422</u>	<u>1.288.253</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	16		
Nærtstående parter	17		
Pantsætning og sikkerhedsstillelser	18		
Resultatdisponering	19		

Egenkapitalopgørelse for 2018

<i>t.kr.</i>	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Forslag til udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital primo	9.939	316.547	0	326.486
Overført, jf. resultatdisponering	<u>0</u>	<u>142.245</u>	<u>25.000</u>	<u>167.245</u>
Egenkapital ultimo	<u>9.939</u>	<u>458.792</u>	<u>25.000</u>	<u>493.731</u>

NOTER

	<i>t.kr.</i> 2018	<i>t.kr.</i> 2017
Note 1 - Nettoomsætning		
Salg af ejendomsprojekter	13.500	0
Indtægter fra entreprisekontrakter	166.012	279.840
Øvrige indtægter	3.135	4.843
Lejeindtægter	9.135	4.546
	<u>191.782</u>	<u>289.229</u>

Note 2 - Personaleomkostninger

Gager og lønninger	15.404	14.415
Pensioner	1.659	983
Andre omkostninger til social sikring	873	922
	<u>17.936</u>	<u>16.320</u>

Personaleomkostninger indgår under administrationsomkostninger i resultatopgørelsen.

I henhold til årsregnskabslovens §98, stk. 3 oplyses vederlag til direktionen ikke.

Gennemsnitligt antal medarbejdere	<u>17</u>	<u>15</u>
-----------------------------------	-----------	-----------

Note 3 - Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Honorar til revisor er ikke oplyst med henvisning til årsregnskabslovens §96, stk. 3. Honoraret er specificeret i koncern regnskabet for Skanska AB.

Note 4 - Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	5.740	12.478
	<u>5.740</u>	<u>12.478</u>

Note 5 - Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	3.074	6.415
Øvrige renteomkostninger	50	52
	<u>3.124</u>	<u>6.467</u>

NOTER - fortsat

Note 6 - Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat

<i>t.kr.</i> 2018	<i>t.kr.</i> 2017
0	25
<u>0</u>	<u>25</u>

Note 7 - Materielle aktiver

Kostpris 1. januar 2018
 Tilgang
 Afgang
 Kostpris 31. december 2018
 Ned- og afskrivninger 1. januar 2018
 Afskrivninger
 Afskrivninger, afhændede aktiver
 Ned- og afskrivninger 31. december 2018
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018

<i>t.kr.</i> Andre anlæg, drifts- materiel og inventar
40
0
0
<u>40</u>
20
14
0
<u>34</u>
<u>7</u>

Note 8 - Finansielle aktiver

Kostpris 1. januar 2018
 Tilgang
 Afgang
 Kostpris 31. december 2018
 Værdireguleringer 1. januar 2018
 Årets værdireguleringer
 Værdireguleringer 31. december 2018
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018

<i>t.kr.</i> Kapital- andele i dattervirk- somheder
161
80
81
<u>160</u>
0
0
0
<u>160</u>

NOTER - fortsat

Navn og hjemsted	Stemme og ejer andel	<i>t.kr.</i> Resultat	<i>t.kr.</i> Egenkapital
Dattervirksomheder			
ØSP VII ApS, København, Danmark	100%	-15	1
Hørkær ApS, København, Danmark	100%	-1.116	-2.830
		<i>t.kr.</i> 2018	<i>t.kr.</i> 2017
Note 9 - Varebeholdninger (ejendomme til videresalg)			
Kostpris 1. januar		499.631	362.489
Tilgang		266.180	137.142
Afgang		7.670	0
Kostpris 31. december		758.141	499.631
Nedskrivning 1. januar		36.000	36.000
Nedskrivninger, afhændede aktiver		0	0
Nedskrivninger 31. december		36.000	36.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december		722.141	463.631
Note 10 - Periodeafgrænsningsposter			
Øvrige forudbetalte omkostninger		100	152
		100	152
Note 11 - Entreprisekontrakter			
Salgsværdi af udført arbejde		0	566.903
Modtagne aconto betalinger		0	-296.208
		0	270.695
Der klassificeres således:			
Entreprisekontrakter (nettoaktiver)		0	270.695
		0	270.695

NOTER - fortsat

	<i>t.kr.</i> 2018	<i>t.kr.</i> 2017
Note 12 - Skatteaktiv		
Skatteaktivet for udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	52	49
Omsætningsaktiver	7.920	7.920
Skattemæssige underskud	9.275	4.981
Nedskrivning af udskudte skatteaktiver	-9.327	-5.030
	<u>7.920</u>	<u>7.920</u>

Selskabet har pr. 31. december 2018 indregnet udskudte skatteaktiver på t.kr 7.920. Ledelsen har på baggrund af budgetter og prognoser frem til 2021 vurderet, at indregnede udskudte skatteaktiver kan udlignes i skat af fremtidig indtjening inden for 3 år.

Note 13 - Aktiekapital

Aktiekapitalen består af 9.939 aktier a kr. 1.00. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Aktiekapitalen er uændret i de seneste 5 regnskabsår.

	<i>t.kr.</i> 2018
Note 14 - Andre hensatte forpligtelser	
Andre hensatte forpligtelser 1. januar	5.691
Anvendt i året	331
Tilbageført	1.516
Hensat for året	16.182
Andre hensatte forpligtelser 31. december	<u>20.026</u>

Note 15 - Langfristede forpligtelser

	<i>t.kr.</i> 1. januar 2018	<i>t.kr.</i> 31. december 2018	<i>t.kr.</i> Afdrag næste år	<i>t.kr.</i> Langfristet andel	<i>t.kr.</i> Restforpligt- elser efter 5 år
Deposita fra lejere	1.631	1.622	0	1.622	1.622
	<u>1.631</u>	<u>1.622</u>	<u>0</u>	<u>1.622</u>	<u>1.622</u>

NOTER - fortsat

Note 16 - 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 datterselskabet Hørkær ApS og hæfter solidarisk og ubegrænset for de fællesregistrerede virksomheders moms-tilsvar.

Selskabet har indgået operationel lejeaftale vedrørende lejemålet Havneholmen 25, 1., 1561 København V med årlig minimumydelse på 823 t.kr.

Note 17 - 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.

Transaktioner med nærtstående parter

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

	<i>t.kr.</i> 2018	<i>t.kr.</i> 2017
Køb af serviceydelser fra modervirksomhed	5.035	4.094
Salg af serviceydelser til dattevirksomheder og øvrige koncernvirksomheder	3.704	4.635
Renteindtægter fra dattervirksomheder	5.740	12.478
Renteomkostninger til øvrige koncernvirksomheder	3.074	6.415
Gæld til tilknyttede virksomheder	144.996	836.011

NOTER - fortsat

Note 18 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Selskabet har pr. 31. december 2018 ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

Note 19 - Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering:

	<i>t.kr.</i> <u>2018</u>	<i>t.kr.</i> <u>2017</u>
Ordinært udbytte for regnskabsåret	25.000	0
Overført resultat	<u>142.245</u>	<u>-22.628</u>
	<u>167.245</u>	<u>-22.628</u>