

Skanska A/S
Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling

den 1. april 20 16

Karina Holmgaard
dirigent

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Anvendt regnskabspraksis	10
Balance	17
Egenkapitalopgørelse	19
Noter	20

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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 1. april 2016

Direktion:



Peter Nymann-Jørgensen

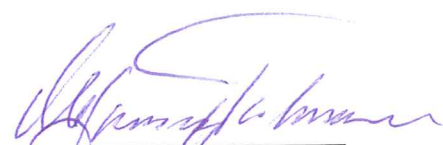
Bestyrelse:



Jan Krister Odelstam
(formand)



Peter Nymann-Jørgensen



Ole Samsøe Teilmann



Karina Holmegaard
Christiansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Skanska A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Skanska A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar

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.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 1. april 2016

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Per Ejsing Olsen
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 Christinasen

Direktion

Peter Nymann-Jørgensen

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dampfærgevej 26
2100 København Ø
CVR-nr.: 25 57 81 98

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 1. april 2016 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

t. kr.	2015	2014	2013	2012	2011
Hovedtal					
Nettoomsætning	526.160	75.457	205.803	64.194	630.369
Resultat af ordinær primær drift	58.935	-12.989	67.623	-7.063	-1.875
Resultat af finansielle poster	-2.643	77.222	-3.706	-1.504	-1.390
Årets resultat	40.817	67.509	50.977	-11.925	-2.552
Balancesum	633.123	483.999	520.189	449.557	442.650
Investering i materielle anlægsaktiver	0	0	0	0	0
Egenkapital	330.097	289.280	221.771	170.794	182.718
Bruttomargin	17 %	18 %	46 %	35 %	5 %
Overskudsgrad	11 %	Neg.	33 %	Neg.	0 %
Likviditetsgrad	222 %	237 %	38 %	258 %	389 %
Egenkapitalforretning	13 %	26 %	26 %	Neg.	Neg.
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	17	17	16	17	18

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger og Nøgletal 2015". Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Virksomhedens hovedaktivitet

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 virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets omsætning udgør 526,2 mio. kr. mod 75,5 mio. kr. sidste år.

Årets øgede omsætning skyldes dels entreprisarbejdet vedrørende to igangværende boligprojekter. Den ene bestående af 186 boligejligheder med opstart i 2014. Den anden bestående af 430 boligejligheder med opstart i 2015.

Endvidere har selskabet i regnskabsåret solgt 3 kontorprojekter, "Nordhuset" beliggende Kajakvej 2-4 i Kastrup samt "Alfa" og "Laval" beliggende Maskinvej 3 i Gladsaxe, hvilket har påvirket årets resultat og dermed også indtægter ved udlejning. Årets indtægter ved udlejning udgør 11,9 mio. kr. mod 16,5 mio. kr. sidste år. Årets indtægter fra udlejning har været på et tilfredsstillende niveau.

Årets resultat efter skat udgør 40,8 mio. kr. mod 67,5 mio. kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for meget tilfredsstillende og på niveau med, hvad der er nævnt i årsrapporten for 2014.

Forventninger til fremtiden

Selskabets aktivitets- og indtjeningsniveau for 2016 vil være påvirket af den samfundsøkonomiske udvikling, herunder ejendomsmarkedet i Storkøbenhavn.

Selskabet forventer opstart af et eller flere ejendomsprojekter i 2016 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 har i regnskabsåret underskrevet salgsaftaler på 2 kontorprojekter "Plaza II & III" samt "Bryggergården", der begge vil blive overdraget til Køber i regnskabsåret 2016, og dermed have en positiv indvirkning til regnskabet 2016.

På baggrund af ovenstående forventes omsætning og resultat i 2016, at være på niveau med 2015.

Ledelsen har afsat de nødvendige ressourcer, såvel ledelses- og personalemæssigt som økonomisk, til det forventede aktivitetsniveau i 2016.

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 bæredygtigheds certificering, LEED, DGNB eller lign. Herudover er der, ikke mindst fra planmyndighedernes side, et stigende fokus på at projektudviklere inkluderer sociale engagementer i forbindelse med byggerier, hvorfor selskabet vil søge bedst muligt at integrere sådanne tiltag i fremtidige projekter. Selskabet forventer en fortsat øget

Ledelsesberetning

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 investorerne 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.

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.

Ledelsesberetning

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 levere 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.

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 2015.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skanska A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C mellem virksomheder.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 112, er der ikke udarbejdet koncernregnskab, ligesom der i henhold til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 ikke udarbejdes pengestrømsopgørelse, idet der henvises til koncernregnskabet for SKANSKA AB.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til de gevinster, tab og risici, der forekommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening. Herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingstidsdagen, 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.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

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.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til anskaffelsespris med tillæg af senere tilgang og fradrag af afgang til anskaffelsespris.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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 eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

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 realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Igangværende entreprisekontrakter for fremmed regning

Igangværende entreprisekontrakter for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte omkostninger i forhold til forventede samlede omkostninger på det enkelte igangværende arbejde.

Når salgsværdien på igangværende entreprisekontrakter ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser. Nettoaktiver udgøres af summen af de igangværende entreprisekontrakter, hvor salgsværdien af det udførte arbejde overstiger acontofaktureringer. Nettoforpligtelser udgøres af summen af de igangværende entreprisekontrakter, hvor acontofaktureringer overstiger salgsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Periodeafgrænsningsposter

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

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 hos tilknyttede virksomheder” eller ”Gæld til tilknyttede virksomheder”.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 under-skud, 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 pro-venu 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

Nøgletal

Nøgletal er beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger og Nøgletal 2015".

Hoved- og nøgletal er beregnet således:

Overskudsgrad	$\frac{\text{Resultat af primær drift x 100}}{\text{Nettoomsætning}}$
Bruttomargin	$\frac{\text{Bruttoresultat x 100}}{\text{Nettoomsætning}}$
Likviditetsgrad	$\frac{\text{Omsætningsaktiver x 100}}{\text{Kortfristet gæld}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat x 100}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelsen

tkr.	Note	2015	2014
Nettoomsætning		526.160	75.457
Produktionsomkostninger		-439.190	-61.576
Bruttoresultat		86.970	13.881
Administrationsomkostninger	1	-28.035	-26.870
Resultat af primær drift		58.935	-12.989
Finansielle indtægter	2	270	80.249
Finansielle omkostninger	3	-2.912	-3.027
Årets resultat før skat		56.293	64.233
Skat af ordinært resultat	4	-15.476	3.276
Årets resultat		40.817	67.509
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		40.817	67.509
		40.817	67.509

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

tkr.	Note	2015	2014
AKTIVER			
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	81	81
Finansielle anlægsaktiver i alt		81	81
Anlægsaktiver i alt		81	81
Omsætningsaktiver			
Varebeholdninger			
Ejendomme og grunde til videresalg	6	346.803	408.357
		346.803	408.357
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	12.081
Andre tilgodehavender		12.031	4.529
Tilgodehavende fra salg		1.698	1.753
Periodeafgrænsningsposter		2.973	2.968
Igangværende arbejde for fremmed regning		254.326	36.657
Udskudt skat	7	7.920	17.568
		278.948	75.556
Likvide beholdninger		7.291	5
Omsætningsaktiver i alt		633.042	483.918
AKTIVER I ALT		633.123	483.999

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

tkr.	Note	2015	2014
PASSIVER			
Egenkapital			
Aktiekapital		9.939	9.939
Overført resultat		320.158	279.341
Egenkapital i alt		<u>330.097</u>	<u>289.280</u>
Hensatte forpligtelser			
Andre hensatte forpligtelser	8	0	0
Hensatte forpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Anden gæld	9	17.301	22.419
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>17.301</u>	<u>22.419</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	271	267
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.052	1.578
Leverandørgæld af varer og tjenesteydelser		3.573	2.250
Gæld til tilknyttede virksomheder		244.912	150.075
Anden gæld		24.089	18.130
Skyldig skat		5.828	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>285.725</u>	<u>172.300</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>303.026</u>	<u>194.719</u>
PASSIVER I ALT		<u>633.123</u>	<u>483.999</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Nærtstående parter	12		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Egenkapitalopgørelse

tkr.	Aktie- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2014	9.939	211.832	221.771
Overført, jf. resultatdisponering	0	67.509	67.509
Egenkapital 1. januar 2015	9.939	279.341	289.280
Overført, jf. resultatdisponering	0	40.817	40.817
Egenkapital 31. december 2015	9.939	320.158	330.097

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

tkr.	2015	2014
1 Personaleomkostninger		
Gager og lønninger.	13.943	13.582
Pensioner	1.166	1.039
Andre omkostninger til social sikring	934	1.050
	<u>16.043</u>	<u>15.670</u>
<p>Personaleomkostning indgår i de samlede administrationsomkostninger I henhold til årsregnskabslovens § 98 b, stk. 3 oplyses vederlag til direktionen ikke.</p>		
Gennemsnitligt antal medarbejdere	<u>17</u>	<u>17</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter m.v. tilknyttede virksomheder	270	1.822
Renteindtægter m.v.	0	243
Salg af aktier	0	78.184
	<u>270</u>	<u>80.249</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

tkr.	2015	2014	
3 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	2.785	2.618	
Renteomkostninger m.v.	127	408	
	2.912	3.027	
4 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-5.828	2.042	
Årets regulering af udskudt skat	-9.648	1.212	
Nedsættelse af dansk selskabsskat	0	22	
	-15.476	3.275	
5 Kapitalandele i dattervirksomheder			
Kostpris 1. januar	81	161	
Afgang	0	80	
Kostpris 31. december	81	81	
Navn og hjemsted	Ejerandel	Resultat jf. seneste års- rapport (tkr.)	Egenkapital jf. seneste årsrapport (tkr.)
Ørestad 4D ApS – stiftet i december 2012	100 %	-3.483	-3.438

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

tkr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
6 Varebeholdninger (ejendomme til videresalg)		
Kostpris 1. januar	489.657	439.661
Tilgang	152.702	66.534
Afgang	<u>-214.256</u>	<u>-16.538</u>
Kostpris 31. december	<u>428.103</u>	<u>489.657</u>
Ned - og afskrivninger 1. januar	-81.300	-74.300
Nedskrivninger i året	<u>0</u>	<u>-7.000</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>-81.300</u>	<u>-81.300</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>346.803</u></u>	<u><u>408.357</u></u>
7 Udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	17.568	14.292
Årets regulering af udskudt skat	-9.648	3.254
Nedsættelse af dansk selskabsskat	<u>0</u>	<u>22</u>
Udskudt skat 31. december	<u><u>7.920</u></u>	<u><u>17.568</u></u>
Udskudt skat vedrører:		
Varebeholdninger (ejendomme til videresalg)	7.920	15.381
Skattemæssigt underskud	<u>0</u>	<u>2.187</u>
	<u><u>7.920</u></u>	<u><u>17.568</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

tkr.	2015	2014
8 Andre hensatte forpligtigelser		
Andre hensatte forpligtigelser 1. januar	0	64.154
Anvendt i året	0	-64.154
Andre hensatte forpligtigelser 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>

Andre hensatte forpligtigelser omfattede ydet leje garanti samt manglende/resterende apteringsomkostninger for ikke-udlejede lokaler i kontorprojekt afhændet i 2011.

9 Langfristede gældsforpligtigelser

tkr.	Gæld i alt 1. januar 2015	Gæld i alt 31. decem- ber 2015	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restfor- pligtelse efter 5 år
Grundejernes inve- steringsfond	7.933	7.667	271	7.396	5.979
Deposita fra lejere	14.753	9.905	0	9.905	9.905
	<u>22.686</u>	<u>17.572</u>	<u>271</u>	<u>17.301</u>	<u>15.884</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

10 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 lokalerne Havneholmen 25 1. sal, 1561 København V med minimumydelse **799.755** kr. excl. driftsomkostninger.

11 Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Grundejernes Investeringsfond er deponeret ejerpantebrev 8 mio. kr. med pant i ejendom til videresalg med regnskabsmæssig værdi på 24,3 mio. kr. pr. 31. december 2015.

12 Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Skanska Kommersiell Utveckling Norden AB
Warfvinges väg 25
112 74 Stockholm
Sverige

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.