

Skanska A/S

Årsrapport 2017

Havneholmen 25

1561 København V

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling

den 7/6 2018



dirigent

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Ledelsesberetning	6
Selskabsoplysninger	6
Hoved- og nøgletal	7
Resultatopgørelsen	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 for Skanska A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

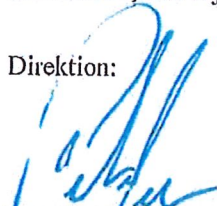
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

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.

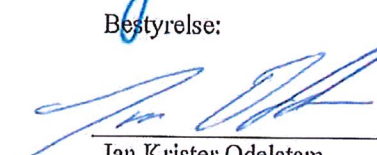
København, den 7. juni 2018

Direktion:



Peter Nymann-Jørgensen

Bestyrelse:



Jan Krister Odelstam
(formand)



Peter Nymann-Jørgensen



Eva Marie Boch



Maria Schack

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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 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 væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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 7. juni 2018

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



Ole Hedemann
statsaut. revisor
MNE-nr.: mne14949

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
Eva Marie Boch
Maria Schack

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 7. juni 2018 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

t.kr.	2017	2016	2015	2014	2013
Hovedtal					
Nettoomsætning	289.229	695.817	526.160	75.457	205.803
Bruttoresultat	-2.889	151.497	86.970	13.881	95.546
Resultat af primær drift	-28.664	126.105	58.935	-12.989	67.623
Resultat af finansielle poster	6.011	-2.194	-2.643	77.222	-3.706
Årets resultat	-22.628	99.017	40.817	67.509	50.977
Aktiver i alt	1.288.253	676.553	633.123	483.999	520.189
Investering i materielle anlægsaktiver	0	40	0	0	0
Egenkapital	326.486	349.114	330.097	289.280	221.771
Bruttomargin	-1 %	22 %	17 %	18 %	46 %
Overskudsgrad	-10 %	18 %	11 %	-17%	33 %
Soliditetsgrad	25 %	51 %	52 %	60 %	43 %
Egenkapitalforrentning	-7 %	30 %	13 %	26 %	26 %
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	15	18	17	17	16

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger.

De i hoved- og nøgletaloversigten 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

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 omsætning udgør 289 mio. kr. mod 696 mio. kr. sidste år. Udviklingen skal sammenholdes med, at selskabet i årsrapporten for 2016 forventede en omsætning i 2017, som var væsentlig lavere end omsætningen i 2016, da der ikke var budgetteret med salg af færdigudviklede ejendomsprojekter.

Årets resultat efter skat udgør -23 mio. kr. sammenholdt med 99 mio. kr. sidste år.

Selskabet har i 2017 underskrevet en lejeaftale med Scandic på udlejning af 18.700 kvadratmeter hotel, samt kælder og parkering. Hotellet opføres på Skanskas egen grund, Scanport, som nabo til Den Blå Planet og Københavns Lufthavn. Byggeriet forventes påbegyndt primo 2018 og afsluttes forventeligt ultimo 2020.

Herudover pågår opførelsen af kontorprojektet, Ørestad City I og boligprojektet, Øresund Strandpark samt Ø-huset fortsat. Ørestad City I på ca. 11.000 m² kontorareal er fuldt udlejet til Sweco og forventes færdigt til indflytning medio 2018. Øresund Strandpark projektet, som består af 439 lejligheder samt en parkeringskælder, afleveres til køber i etaper og i 2017 kunne selskabet aflevere de første to etaper til køber. De resterende tre etaper afleveres til køber i 2018. Ø-huset, beliggende i Ørestad består af 300 lejligheder, samt en REMA 1000 butik, som er udlejet.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende og på niveau med forventningerne i årsrapporten for 2016.

Forventet udvikling

Selskabets aktivitets- og indtjeningsniveau for 2018 vil generelt være påvirket af den samfundsøkonomiske udvikling, herunder ejendomsmarkedet i Storkøbenhavn.

Selskabet forventer opstart af 2-3 større ejendomsprojekter i 2018 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 2017 underskrevet en salgsaftale på datterselskabet ”Ørestad 4D ApS”, der vil blive overdraget til køber i regnskabsåret 2018 og derved har en positiv indvirkning til årsregnskabet for 2018.

På baggrund af ovenstående forventes omsætning og resultat i 2018, at overstige niveauet for 2017.

Ledelsen har afsat de nødvendige ressourcer, såvel ledelses- og personalemæssigt som økonomisk, til det forventede aktivitetsniveau i 2018.

Selskabets hovedaktivitet er udvikling af velbeliggende ejendomsprojekter i Storkøbenhavn

Ledelsesberetning

med henblik på salg til institutionelle investorer. Selskabet ser en fortsat efterspørgsel fra såvel lejere som investorer på energieffektive og bæredygtige ejendomme. Alle kontorprojekter certificeres derfor med en bæredygtighedscertificering DGNB eller tilsvarende. 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 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 de større byer, herunder i Storkøbenhavn.

Selskabet påvirkes endvidere i forbindelse med salg af ejendomsprojekter af investorernes generelle markedsopfattelse, rente niveau og markedesrisikovillighed.

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 afdækning af renterisici.

Ledelsesberetning

Vidensressourcer

I selskabets forretningsgrundlag indgår viden, som et afledt område til selskabets primære aktivitet, ejendomsprojektudvikling. Denne del stiller særligt store krav til videns ressourcer 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, 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

I henhold til årsregnskabslovens § 99 a og § 99 b, redegøres der ikke for selskabets samfundsansvar, herunder politikker for miljøforhold, klimapåvirkning, arbejdsmiljø, menneskeretligheder, samt mål og politikker for det underrepræsenterede køn, 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 2017.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelsen

tkr.	Note	2017	2016
Nettoomsætning	2	289.229	695.817
Produktionsomkostninger		-292.118	-544.320
Bruttoresultat		-2.889	151.497
Administrationsomkostninger	3,4	-25.775	-25.392
Resultat af primær drift		-28.664	126.105
Finansielle indtægter	5	12.478	0
Finansielle omkostninger	6	-6.467	-2.194
Resultat før skat		-22.653	123.911
Skat af årets resultat	7	25	-24.894
Årets resultat		-22.628	99.017

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

t.kr.	Note	2017	2016
AKTIVER			
Materielle aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	20	34
		20	34
Finansielle aktiver			
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	161	81
		161	81
Langfristede aktiver i alt		181	115
Kortfristede aktiver			
Varebeholdninger			
Ejendomme og grunde til videresalg	10	463.631	326.489
		463.631	326.489
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		816	11.259
Tilgodehavende fra salg		3.338	4.295
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		533.432	0
Periodeafgrænsningsposter	11	152	137
Entreprisekontrakter	12	270.695	287.062
Udskudt skat	13	7.920	7.920
		816.353	310.673
Likvide beholdninger		8.088	39.276
Kortfristede aktiver i alt		1.288.072	676.438
AKTIVER I ALT		1.288.253	676.553

Årsregnskab 1. januar - 31. december

t.kr.	Note	2017	2016
PASSIVER			
Egenkapital			
Aktiekapital	14	9.939	9.939
Overført resultat		316.547	339.175
Egenkapital i alt		<u>326.486</u>	<u>349.114</u>
Hensatte forpligtelser			
Andre hensatte forpligtelser	15	5.691	0
Hensatte forpligtelser i alt		<u>5.691</u>	<u>0</u>
Langfristede forpligtelser			
Anden gæld	16	1.631	1.636
Langfristede forpligtelser i alt		<u>1.631</u>	<u>1.636</u>
Kortfristede forpligtelser			
Modtagne forudbetalinger fra kunder		30.000	0
Leverandørgæld af varer og tjenesteydelser		8.729	1.987
Gæld til tilknyttede virksomheder		836.011	214.580
Selskabsskat		0	24.894
Anden gæld		79.705	84.342
Kortfristede forpligtelser i alt		<u>954.445</u>	<u>325.803</u>
Forpligtelser i alt		<u>961.767</u>	<u>327.439</u>
PASSIVER I ALT		<u><u>1.288.253</u></u>	<u><u>676.553</u></u>
Anvendt regnskabspraksis	1		
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	17		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18		
Nærtstående parter	19		
Resultatdisponering	20		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Aktie- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	9.939	339.175	349.114
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0
Overført, jf. resultatdisponering	0	-22.628	-22.628
Egenkapital 31. december 2017	<u>9.939</u>	<u>316.547</u>	<u>326.486</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skanska A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C stor virksomheder.

Der er foretaget enkelte reklassifikationer i resultatopgørelsen for 2016. Reklassifikationerne har ikke haft effekt på årets resultat.

Årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

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.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

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.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

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 diskonteringsrate 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

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.

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 acontoskatter.

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

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 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 nettorealisationsværdi.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

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.	2017	2016
2. Nettoomsætning		
Salg af ejendomsprojekter	0	387.066
Indtægter fra entreprisekontrakter	279.840	221.804
Øvrige indtægter	4.843	81.921
Lejeindtægter	4.546	5.026
	<u>289.229</u>	<u>695.817</u>
3. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	14.415	14.732
Pensioner	983	1.560
Andre omkostninger til social sikring	922	265
	<u>16.320</u>	<u>16.557</u>

Personaleomkostning indgår under administrationsomkostninger i resultatopgørelsen.

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

Gennemsnitligt antal medarbejdere	<u>15</u>	<u>18</u>
4. 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

t.kr.	2017	2016
5. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	12.478	0
	<u>12.478</u>	<u>0</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

t.kr.	2017	2016
6. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	6.415	2.149
Øvrige renteomkostninger	52	45
	<u>6.467</u>	<u>2.194</u>
7. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	4.980	24.894
Udskudt skat ikke aktiveret	-4.980	0
Årets regulering af udskudt skat	-25	0
	<u>-25</u>	<u>24.894</u>
8. Materielle aktiver		
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
t.kr.		
Kostpris 1. januar 2017		40
Tilgang		0
Afgang		0
Kostpris 31. december 2017		<u>40</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar 2017		6
Afskrivninger		14
Afskrivninger, afhændede aktiver		0
Ned- og afskrivninger 31. december 2017		<u>20</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		<u>20</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9. Finansielle aktiver

t.kr.	Kapital- andele i dattervirk- somheder
Kostpris 1. januar 2017	81
Tilgang	80
Afgang	0
Kostpris 31. december 2017	161
Værdireguleringer 1. januar 2017	0
Årets værdireguleringer	0
Værdireguleringer 31. december 2017	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	161

Navn og hjemsted	Stemme- og ejer- andel	Resultat t.kr.	Egenka- pital t.kr.
Dattervirksomheder			
Ørestad 4D ApS, København, Danmark	100 %	-14.170	-20.339
Hørkær ApS, København, Danmark	100 %	-1.744	-1.714

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

t.kr.	2017	2016
10. Varebeholdninger (ejendomme til videresalg)		
Kostpris 1. januar	362.489	428.103
Tilgang	137.142	238.953
Afgang	0	-304.567
Kostpris 31. december	499.631	362.489
Nedskrivninger 1. januar	-36.000	-81.300
Nedskrivninger, afhændede aktiver	0	45.300
Nedskrivninger 31. december	-36.000	-36.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	463.631	326.489
11. Periodeafgrænsningsposter		
Øvrige forudbetalte omkostninger	152	137
	152	137
12. Entreprisekontrakter		
Salgsværdi af udført arbejde	566.903	287.062
Modtagne aconto betalinger	-296.208	0
	270.695	287.062
Der klassificeres således:		
Entreprisekontrakter (nettoaktiver)	270.695	287.062
Entreprisekontrakter (nettoforpligtelser)	0	0
	270.695	287.062

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

t.kr.	2017	2016
13. Udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	7.920	7.920
Årets regulering af udskudt skat	4.980	0
Ikke aktiveret udskudt skat	-4.980	0
Udskudt skat 31. december	<u>7.920</u>	<u>7.920</u>
13. Udskudt skat		
Udskudt skat vedrører:		
Varebeholdninger (ejendomme til videresalg)	7.920	7.920
Skattemæssigt underskud	0	0
	<u>7.920</u>	<u>7.920</u>
14. Aktiekapital		
Aktiekapitalen består af 9.939 aktier a 1.00 kr. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.		
Aktiekapitalen er uændret i de seneste 5 regnskabsår.		
15. Andre hensatte forpligtelser		
t.kr.	2017	
Andre hensatte forpligtelser 1. januar	5.255	
Anvendt i året	277	
Tilbageført	316	
Hensat for året	475	
Andre hensatte forpligtelser 31. december	5.691	

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

16. Langfristede forpligtelser

t.kr.	Gæld i alt 1. januar 2017	Gæld i alt 31. decem- ber 2017	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restfor- pligtelse efter 5 år
Deposita fra lejere	1.636	1.631	0	1.631	1.631
	1.636	1.631	0	1.631	1.631

17. 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 administrationselskabets 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 datterselskaberne, Ørestad 4D ApS og Hørkær ApS og hæfter solidarisk og ubegrænset for de fællesregistrerede virksomheders momstilsvar.

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

18. Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Ingen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

19. 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:

t.kr.	2017	2016
Køb af serviceydelser fra modervirksomhed	4.094	4.262
Salg af serviceydelser til dattervirksomheder og øvrige koncernvirksomheder	4.635	4.679
Renteindtægter fra dattervirksomheder	12.478	0
Renteomkostninger til øvrige koncernvirksomheder	6.415	2.149
Gæld til tilknyttede virksomheder	836.011	214.580

20. Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	-22.628	99.017
	<u>-22.628</u>	<u>99.017</u>