

# Skanska A/S

## Årsrapport 2019

Havneholmen 25

1561 København V

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling

den 30/6 2020

Karina Holmegård  
dirigent

## **Indhold**

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Selskabsoplysninger	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	11
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 2019 for Skanska A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

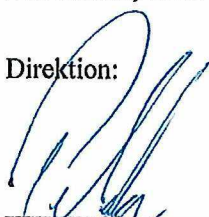
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

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 30. juni 2020

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

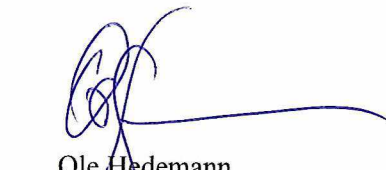
## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

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


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

København, den 30. juni 2020

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 Krister Odelstam (formand)  
Peter Nymann-Jørgensen  
Eva Marie Boch  
Maria Schack  
Karina Holmegaard Christiansen

### **Direktion**

Peter Nymann-Jørgensen

### **Revision**

Ernst & Young P/S  
Dirch Passers Allé 36  
2000 Frederiksberg  
CVR-nr.: 30 70 02 28

### **Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes den 30. juni 2020 på selskabets adresse.

## Hoved- og nøgletal

t.kr.	2019	2018	2017	2016	2015
<b>Hovedtal</b>					
Nettoomsætning	27.136	191.782	289.229	695.817	526.160
Bruttoresultat	23.793	193.514	-2.889	151.497	86.970
Resultat af primær drift	-4.161	164.629	-28.664	126.105	58.935
Resultat af finansielle poster	-3.411	2.616	6.011	-2.194	-2.643
Årets resultat	-5.909	167.245	-22.628	99.017	40.817
Aktiver i alt	1.124.628	747.422	1.288.253	676.553	633.123
Investering i materielle anlægsaktiver	38	0	0	40	0
Egenkapital	462.821	493.731	326.486	349.114	330.097
Bruttomargin	88%	101%	-1%	22%	17%
Overskudsgrad	-15%	86%	-10%	18%	11%
Soliditetsgrad	41%	66%	25%	51%	52%
Egenkapitalforrentning	-1%	41%	-7%	30%	13%
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	21	17	15	18	17

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 27 mio. kr. mod 192 mio. kr. sidste år. Årets resultat efter skat udgør - 6 mio. kr. sammenholdt med 167 mio. kr. sidste år.

Selskabet har i regnskabsåret igangsat 2 nye projekter;

Nest45, som er et blandet kontor- og hotelprojekt på 14.300 m<sup>2</sup>, beliggende i Ørestad City Hotellet på 186 værelser udgør 45% af det samlede areal og er fuldt udlejet ved projektstart.

Glasværket, et kontorprojekt på 4.300 m<sup>2</sup>, beliggende i Scanport ved Kastrup Lufthavn, projektet kan lejes ud som domicil eller opdeles i flere lejemål.

Udover de 2 i regnskabsårets igangsatte projekter, har selskabet 2 projekter under opførelse; Scandic Cph. Strandpark, et conferencehotel med 356 værelser på samlet 19.000 m<sup>2</sup>, beliggende på Scanport, ved Kastrup Lufthavn. Hotellet er fuldt udlejet til Scandic og solgt med forventet overtagelse marts 2021. Cph. Highline, et kontorprojekt på 16.800 m<sup>2</sup>, beliggende på Havneholmen i København, projektet er 85% udlejet til henholdsvis SAS Institute og GlobalConnect, de resterende 2.500 m<sup>2</sup> forventes udlejet i løbet af 2020.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende og på niveau med forventningerne i årsrapporten for 2018.

### *Forventet udvikling*

Selskabets aktivitets- og indtjeningsniveau for 2020 vil generelt være påvirket af den samfundsøkonomiske udvikling, herunder specifikt udviklingen på ejendomsmarkedet.

Selskabets hovedaktivitet er projektudvikling, 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 er koncernforbundet med andre selskaber i Danmark, med samme profil, der ligeledes forventer at igangsætte flere projekter i nærmeste fremtid.

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 har i 2018 og 2019 opstartet 4 projekter, og forventer at fortsætte et højt aktivitetsniveau med fokus på nuværende projekter og arbejde på at finde lejere til de resterende lejemål. Selskabet har fortsat flere attraktivt beliggende bolig- og erhvervsgrunde i Storkøbenhavn, heraf flere startklare projekter, der kan igangsættes med kort varsel.

Lejeindtægten i 2020 forventes at være på niveau med tidligere år, da selskabet fortsat har ejendommen Ørestad City I fuldt udlejet til Sweco.

Selskabet har efter regnskabs afslutning indgået en aftale om projektudviklingen af Kejsersøen II, som er et boligprojekt bestående af 76 udlejningsboliger, og forventes at være indflytningsklare i september 2021.

Der forventes ingen større salg i 2020 og omsætning og resultat forventes derfor at være på niveau med 2019.

Ledelsen har afsat de nødvendige ressourcer, såvel ledelses- og personalemæssigt som økonomisk til det forventede aktivitetsniveau i 2020.

## 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 primært mindre boliger i de større byer.

Selskabet påvirkes endvidere af investorenes 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.

### *Kreditfaciliteter*

Stilles til rådighed via cash-pool, der er oprettet til formålet af Skanska AB-koncernen. 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 hurtigt

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 3 mænd og 2 kvinder.

Virksomheden mener, at en ligelig fordeling af kønnene i både bestyrelse og ledelse skaber værdi og en sund kultur. 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 guideline for vores medarbejdere, og koncernen lægger vægt på at fremme en gennemsigtig arbejdspladskultur, hvor der åbent og regelmæssigt bliver drøftet etiske anliggender.

Herved tilstræber vi, at vores medarbejdere føler sig trygge ved at rejse etiske spørgsmål og dilemmaer over for ledelse og kolleger. Selskabet har implementeret en Code of Conduct hotline således, at alle medarbejdere anonymt 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 redegøres der ikke for selskabets samfundsansvar, herunder politikker for miljøforhold, klimapåvirkning, arbejdsmiljø, menneskerettigheder og antikorruption, 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**

Den igangværende COVID-19-pandemi forventes at påvirke de fleste dele af erhvervslivet, inklusive Skanska A/S. Virkningen består hovedsageligt af lavere udlejningsaktivitet, usikkerhed i forbindelse med gennemførelse af igangværende projekter samt øget usikkerhed om tilgangen af nye projekter. Virksomheden tilpasser løbende sin evne til at udføre sine opgaver, og vi opretholder kontinuerlig dialog med vores kunder og andre interessenter. På nuværende tidspunkt er det ikke muligt at kvantificere de økonomiske virkninger for regnskabsåret 2020 knyttet til COVID-19. Ledelsen bedømmer ikke der er nogen væsentlig øget risiko forbundet med fortsat drift i Skanska A/S. Der er derudover ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som kan have indvirkning på selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2019.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skanska A/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store klasse C-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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### *Omregning af fremmed valuta*

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

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

## Resultatopgørelse

### *Nettoomsætning*

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

For selskabets solgte projekter m.v., opdeles salgsaftalerne i individuelt identificerbare leveringsforpligtelser, og vederlaget for disse måles særskilt til dagsværdi. Hvor en salgsaftale indeholder flere leveringsforpligtelser, allokeres salgsaftalens samlede salgsværdi forholdsmæssigt til aftalens enkelte leveringsforpligtelser. Omsætningen indregnes, når kontrollen med aktivitet overgår til kunden, hvilket kan ske enten løbende over tid eller på et bestemt tidspunkt.

For projekter m.v., hvor overførsel af kontrollen med det udførte arbejde sker løbende, enten fordi opførelsen sker på kundens ejendom, eller fordi det solgte, ikke kan anvendes til andet formål, samtidig med at selskabet har en uigenkaldelig ret til betaling for det til dato udførte arbejde, indregnes omsætningen løbende i takt med arbejdets udførelse, hvorved årets omsætning på disse projekter svarer til salgsværdien af det i årets løb udførte arbejde. Den indregnede salgsværdi udgør den forventede salgsværdi på projektet beregnet i forhold til projektets færdiggørelsesgrad. Færdiggørelsesgraden opgøres ved brug af en inputbaseret opgørelsesmetode baseret på faktisk afholdte omkostninger i forhold til samlede forventede omkostninger, idet denne metode vurderes bedst at afspejle den løbende overdragelse af kontrol.

Lejeindtægter på færdige projekter periodiseres og indtægtsføres i henhold til indgåede lejekontrakter.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

### **Resultat ved salg af projektselskaber**

Selskabets præsentation af gevinster/tab ved salg af projektselskaber præsenteres som en særskilt arabertalspost i bruttofortjenesten, da ledelsen vurderer, at selskabets primære aktivitet præsenteres mere retvisende.

### **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 kontorinventar.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og –omkostninger.

### **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.

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

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

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

### **Balance**

#### **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. Skattefri koncerntilskud til datterselskaber indregnes som tilgang på kapitalandel i dattervirksomhed.

### ***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 hver 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 er værdiforringet.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser.

### **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 og periodisering af lejerabat.

### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, omstruktureringer m.v. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi. Hvis opfyldelse af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden, måles forpligtelsen til dagsværdi.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte garantiforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

## ***Egenkapital***

### ***Udbytte***

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post inder egenkapitalen.

### ***Selskabsskat og udskudt skat***

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 nettorealisationværdi.

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***

Gældsforpligtelser måles til nettorealisationværdi.



## RESULTATOPGØRELSE

1. januar 2019 - 31. december 2019

	Note	<i>t.kr.</i> 2019	<i>t.kr.</i> 2018
Nettoomsætning	2	27.136	191.782
Resultat ved salg af projektselskaber		0	186.638
Produktionsomkostninger		<u>-3.343</u>	<u>-184.906</u>
<b>BRUTTORESULTAT</b>		23.793	193.514
Administrationsomkostninger	3, 4	<u>-27.955</u>	<u>-28.885</u>
<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b>		-4.161	164.629
Finansielle indtægter	5	0	5.740
Finansielle omkostninger	6	<u>-3.411</u>	<u>-3.124</u>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>		-7.573	167.245
Skat af årets resultat	7	<u>1.663</u>	<u>0</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u><u>-5.909</u></u>	<u><u>167.245</u></u>

## BALANCE

Pr. 31. december 2019

<b>AKTIVER</b>	Note	<i>t.kr.</i> 2019	<i>t.kr.</i> 2018
<b>MATERIELLE AKTIVER</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	29	7
		<u>29</u>	<u>7</u>
<b>FINANSIELLE AKTIVER</b>			
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	7.260	160
Udskudt skatteaktiv	10	8.750	7.920
Deponeringskonto	11	50.466	840
		<u>66.476</u>	<u>8.920</u>
<b>LANGFRISTEDE AKTIVER I ALT</b>		<u>66.505</u>	<u>8.927</u>
<b>VAREBEHOLDNINGER</b>			
Ejendomme og grunde til videresalg	12	1.014.609	722.141
		<u>1.014.609</u>	<u>722.141</u>
<b>TILGODEHAVENDER</b>			
Andre tilgodehavender	13	34.370	11.267
Tilgodehavender fra salg		1.861	2.056
Tilgodehavende selskabsskat		833	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		857	1.464
Periodeafgrænsningsposter		5.586	100
		<u>43.508</u>	<u>14.887</u>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>		<u>6</u>	<u>1.467</u>
<b>KORTFRISTEDE AKTIVER I ALT</b>		<u>1.058.123</u>	<u>738.495</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u>1.124.628</u></u>	<u><u>747.422</u></u>

## BALANCE

Pr. 31. december 2019

<b>PASSIVER</b>	Note	<i>t.kr.</i> 2019	<i>t.kr.</i> 2018
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aktiekapital	14	9.939	9.939
Overført resultat		427.882	458.792
Forslag til udbytte for regnskabsåret		25.000	25.000
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<u>462.821</u>	<u>493.731</u>
<b>LANGFRISTEDE FORPLIGTELSER</b>			
Hensatte forpligtelser	15	17.673	20.026
Anden gæld	16	2.305	1.622
		<u>19.978</u>	<u>21.648</u>
<b>KORTFRISTEDE FORPLIGTELSER</b>			
Leverandørgæld af varer og tjenesteydelser		4.414	6.149
Gæld til tilknyttede virksomheder		578.162	144.996
Anden gæld	17	59.253	80.898
		<u>641.829</u>	<u>232.043</u>
<b>FORPLIGTELSER I ALT</b>		<u>661.806</u>	<u>253.691</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>1.124.628</u>	<u>747.422</u>
<b>Usikkerhed om indregning og måling</b>	1		
<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>	18		
<b>Nærtstående parter</b>	19		
<b>Pantsætning og sikkerhedsstillelser</b>	20		
<b>Resultatdisponering</b>	21		

## Egenkapitalopgørelse for 2019

<i>t.kr.</i>	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
<b>Egenkapital primo</b>	9.939	458.792	25.000	493.731
Udbetalt udbytte tidligere år	0	0	-25.000	-25.000
Overført, jf. resultatdisponering	<u>0</u>	<u>-30.909</u>	<u>25.000</u>	<u>-5.909</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<u><b>9.939</b></u>	<u><b>427.882</b></u>	<u><b>25.000</b></u>	<u><b>462.821</b></u>

## NOTER

### Note 1 - Usikkerhed om indregning og måling

#### Udskudt skatteaktiv

Selskabet har indregnet et udskudt skatteaktiv på t.kr. 8.750. Det udskudte skatteaktiv baseres på tidligere års skattemæssige underskud i Danmark til fremførsel. Målingen af skatteaktivet er baseret på ledelsens forventninger til fremtidige resultater og dermed muligheden for at anvende de skattemæssige underskud. Der er knyttet usikkerhed til målingen af skatteaktiverne, idet udnyttelsen af de skattemæssige underskud i høj grad afhænger af selskabets fremtidige indtjening på de eksisterende markeder. Der henvises til note 10.

#### Hensættelser til garantiforpligtelser

Hensættelser til garantiforpligtelser foretages på grundlag af en vurdering af udbedringsomkostninger til afhjælpning af fejl og mangler.

Vurdering af hensættelsesbehovet er baseret på rejste garantikrav, de enkelte projekters karakter, samt erfaringsgrundlag for mangler ved 1 og 5 års gennemgang.

Da de udøvede skøn over omkostninger til mangeludbedring i sagens natur er forbundet med usikkerhed, kan det faktiske resultat af garantiarbejder således afvige fra det forventede resultat. Der henvises til note 15.

### Note 2 - Nettoomsætning

	<i>t.kr.</i> 2019	<i>t.kr.</i> 2018
Salg af ejendomsprojekter	0	13.500
Indtægter fra entreprisekontrakter	0	166.012
Øvrige indtægter	2.859	3.135
Lejeindtægter	24.277	9.135
	<u>27.136</u>	<u>191.782</u>

### Note 3 - Personaleomkostninger

Gager og lønninger	16.906	15.404
Pensioner	1.472	1.659
Andre omkostninger til social sikring	825	873
	<u>19.203</u>	<u>17.936</u>

Personaleomkostninger indgår under administrationsomkostninger i resultatopgørelsen.

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

Gennemsnitligt antal medarbejdere	<u>21</u>	<u>17</u>
-----------------------------------	-----------	-----------

## NOTER - fortsat

### Note 4 - Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

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

### Note 5 - Finansielle indtægter

	<i>t.kr.</i> 2019	<i>t.kr.</i> 2018
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	5.740
	<u>0</u>	<u>5.740</u>

### Note 6 - Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	3.044	3.074
Øvrige renteomkostninger	368	50
	<u>3.411</u>	<u>3.124</u>

### Note 7 - Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	833	0
Årets regulering af udskudt skat	2.290	0
Nedskrivning af udskudt skatteaktiv	-1.460	0
	<u>1.663</u>	<u>0</u>

### Note 8 - Materielle aktiver

	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar
Kostpris 1. januar 2019	40
Tilgang	<u>38</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>78</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar 2019	34
Afskrivninger	<u>16</u>
Ned- og afskrivninger 31. december 2019	<u>49</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<u><u>29</u></u>

## NOTER - fortsat

	<i>t.kr.</i>
<b>Note 9 - Finansielle aktiver</b>	
Kostpris 1. januar 2019	160
Koncerntilskud	7.100
Kostpris 31. december 2019	7.260
Værdireguleringer 1. januar 2019	0
Værdireguleringer 31. december 2019	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	7.260

	<i>t.kr.</i>	<i>t.kr.</i>
Navn og hjemsted	Stemme og ejer andel	Resultat
		Egenkapital
<b>Dattervirksomheder</b>		
ØSP VII ApS, København, Danmark	100%	-11
Hørkær ApS, København, Danmark	100%	-2.303

	<i>t.kr.</i>	<i>t.kr.</i>
<b>Note 10 - Udskudt skatteaktiv</b>	2019	2018
<b>Skatteaktivet for udskudt skat vedrører:</b>		
Materielle anlægsaktiver	59	52
Omsætningsaktiver	7.920	7.920
Skattemæssige underskud	11.558	9.275
Nedskrivning af udskudte skatteaktiver	-10.787	-9.327
	8.750	7.920

Selskabet har pr. 31. december 2019 indregnet udskudte skatteaktiver på t.kr. 8.750 efter nedskrivning i året med t.kr. 1.460. Ledelsen har på baggrund af budgetter og prognoser frem til 2022 vurderet, at indregnede udskudte skatteaktiver kan udlignes i skat af fremtidig indtjening inden for 3 år.

### **Note 11 - Deponeringskonto**

Kostpris 1. januar	840	840
Tilgang	49.626	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. december	50.466	840

Selskabet har pr. 31 december 2019 deponeringer på t.kr. 50.466 vedrørende solgte projekter, der forventes frigivet om mere end 1 år.

## NOTER - fortsat

	<i>t.kr.</i> 2019	<i>t.kr.</i> 2018
<b><u>Note 12 - Ejendomme og grunde til videresalg</u></b>		
Kostpris 1. januar	758.141	499.631
Tilgang	292.468	266.180
Afgang	0	7.670
Kostpris 31. december	<u>1.050.609</u>	<u>758.141</u>
Nedskrivning 1. januar	36.000	36.000
Nedskrivninger 31. december	<u>36.000</u>	<u>36.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><u>1.014.609</u></u>	<u><u>722.141</u></u>

### **Note 13 - Andre tilgodehavender**

Tilgodehavende moms	33.549	10.358
Andre tilgodehavender	821	909
Kostpris 31. december	<u>34.370</u>	<u>11.267</u>

### **Note 14 - 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> 2019
<b><u>Note 15 - Hensatte forpligtelser</u></b>	
Andre hensatte forpligtelser 1. januar	20.026
Anvendt i året	3.271
Hensat for året	918
Andre hensatte forpligtelser 31. december	<u>17.673</u>

	<i>t.kr.</i> 2019	<i>t.kr.</i> 2018
<b><u>Note 16 - Anden gæld, langfristet</u></b>		
1-5 år	0	0
> 5 år	2.305	1.622
	<u>2.305</u>	<u>1.622</u>

### **Note 17 - Anden gæld, kortfristet**

Forudbetalte indtægter	49.743	0
Anden gæld	9.509	80.898
	<u>59.253</u>	<u>80.898</u>



## NOTER - fortsat

### Note 18 - Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Skanska AB koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernselskaber for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede selskabers 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 datterselskabet Hørkær ApS og hæfter solidarisk og ubegrænset for de fællesregistrerede selskabers momstilsvær.

Selskabet har indgået operationel lejeaftale vedrørende lejemålet Havneholmen 25, 1., 1561 København V med årlig minimumydelse på 828 t.kr. svarende til 1 til 6 måneder.

### Note 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](http://www.skanska.se).

### Transaktioner med nærtstående parter

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

	<i>t.kr.</i> 2019	<i>t.kr.</i> 2018
Køb af serviceydelser fra modervirksomhed	3.989	5.035
Salg af serviceydelser til dattervirksomheder og øvrige koncernvirksomheder	5.542	3.704
Renteindtægter fra dattervirksomheder	0	5.740
Renteomkostninger til øvrige koncernvirksomheder	3.044	3.074
Gæld til tilknyttede virksomheder	578.162	144.996

### Note 20 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Selskabet har pr. 31. december 2019 ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

### Note 21 - Resultatdisponering

#### **Forslag til resultatdisponering:**

Ordinært udbytte for regnskabsåret	25.000	25.000
Overført resultat	-30.909	142.245
	<u>-5.909</u>	<u>167.245</u>