

# Skanska A/S

Havneholmen 6, 6., 2450 København SV

CVR-nr. 18 05 23 85

## Årsrapport for 2023

30. regnskabsår

Godkendt på virksomhedens ordinære generalforsamling den 14. maj 2024

Dirigent:

.....  
*Kenneth Bisgaard*

## Indhold

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Ledespåtegning</b>                             | <b>2</b>  |
| <b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b> | <b>3</b>  |
| <b>Virksomhedsoplysninger</b>                     | <b>5</b>  |
| <b>Ledelsesberetning</b>                          | <b>6</b>  |
| <b>Anvendt regnskabspraksis</b>                   | <b>8</b>  |
| <b>Årsregnskab 1. januar – 31. december</b>       | <b>12</b> |
| Resultatopgørelse                                 | 12        |
| Balance   | 13        |
| Egenkapitalopgørelse                              | 15        |
| Noter   | 16        |

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Skanska A/S for regnskabsåret 1. januar –31. december 2023.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar –31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. maj 2024  
Direktion:

---

Peter Nymann-Jørgensen  
Adm. direktør

Bestyrelse:

---

Jan Krister Odelstam  
Formand

---

Peter Nymann-Jørgensen  
Medlem

---

Rasmus Sørensen Topp  
Medlem

## 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 2023, 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar –31. december 2023 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 virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

#### 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 virksomhedens 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 virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens 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 virksomhedens 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 virksomheden 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.

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 14. maj 2024  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Kennet Hartmann  
statsaut. revisor  
mne40036

Stig Magne Tran Nielsen  
statsaut. revisor  
mne50642

## Virksomhedsoplysninger

### Oplysninger om virksomheden

|                     |   |
|---------------------|---|
| Virksomheden        | Skanska A/S   |
| Adresse, postnr. by | Havneholmen 6,6.<br>2450 København SV   |
| E-mail              | <a href="mailto:info@skanska.dk">info@skanska.dk</a>  |
| CVR-nr.             | 18 05 23 85   |
| Stiftelsesdato      | 29. august 1994   |
| Regnskabsår         | 1. januar –31. december   |
| Bestyrelse          | Jan Krister Odelstam<br>Peter Nymann-Jørgensen, adm. direktør<br>Rasmus Sørensen Topp                                 |
| Direktion           | Peter Nymann-Jørgensen  |
| Revisor             | EY Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg<br>CVR-nr. 30 70 02 28 |
| Generalforsamling   | Generalforsamling afholdes den 14. maj 2024 på selskabets<br>adresse  |

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består af 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

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar –31. december 2023 udviser et resultat på -54.115.177 kr. og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på 1.836.653.938 kr. og en egenkapital på 400.419.392 kr.

Selskabet opfører bolig- og erhvervsprojekter med høj bæredygtigheds certificering til investormarkedet, som selskabet vurderer, at både investorer og erhvervslejerne fortsat efterspørger. Selskabet ejer flere velbeliggende grunde og forventer at starte nye bolig- og erhvervsprojekter i 2024.

Selskabet har i året færdiggjort C.F. Møllers Have, en boligejendom på 12.000 m<sup>2</sup> med 156 lejligheder på 2-4 værelser. Til C.F. Møllers Have hører også en parkeringskælder i to etager. Boligejendommen ligger centralt i Ørestad tæt på Bella Center metrostation. Boligerne var klar til indflytning i december og ejendommen var allerede mere end 60 procent udlejet ved årets udgang.

Selskabet har i året også færdiggjort Nest 45, der er en kombineret kontor- og hotelejendom på i alt 14.600 m<sup>2</sup>. Ejendommen blev fuldt udlejet i løbet af året til henholdsvis Telia (kontor på 7.200 m<sup>2</sup>), Sweco (kontor på 1.300 m<sup>2</sup>) og Hotel Ibis Styles (hotel på 6.000 m<sup>2</sup>). Nest 45 er placeret kun 100 meter fra Bella Center metrostation i Ørestad, og rummer foruden kontor- og hotelfaciliteterne også en parkeringskælder med 296 pladser. Nest 45 er en søsterbygning til Swecos hovedkvarter, der blev opført af selskabet i 2018.

Såvel C.F. Møllers Have som Nest 45 er certificeret til DGNB Guld af Rådet for Bæredygtigt Byggeri.

Der blev i regnskabsåret igangsat et boligbyggeri. Hørkær Have i Herlev er et projekt på 22.700 m<sup>2</sup> med 264 lejligheder på 2-5 værelser. Til Hørkær Have hører 264 parkeringspladser i terræn. Projektet er placeret tæt på Herlev Station og den kommende Hovedstadens Letbane. Hørkær Have skal certificeres til DGNB Guld af Rådet for Bæredygtigt Byggeri.

I regnskabsåret var endnu et projekt under opførelse. CPH Pulse på Havneholmen er det første kontorbyggeri i København, der er præcertificeret til DGNB Platin af Rådet for Bæredygtigt Byggeri. CPH Pulse er på 15.800 m<sup>2</sup>, hvoraf 80 procent forventes udlejet til FLSmidth. Opførelsen af CPH Pulse afslutter udviklingen af Havneholmen, hvor selskabet har været aktiv siden forrige årti.

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

#### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet betydningsfulde hændelser, som har væsentlig indvirkning på selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2023.

## Ledelsesberetning

### Hoved- og nøgletal

| t.kr.                                    | 2023      | 2022      | 2021      | 2020      | 2019      |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Hovedtal</b>                          |           |           |           |           |           |
| Nettoomsætning                           | 494.390   | 37.064    | 1.656.490 | 28.055    | 27.136    |
| Bruttofortjeneste                        | 115.629   | 32.061    | 632.674   | 23.622    | 26.994    |
| Resultat af primær drift                 | 79.513    | -3.638    | 599.732   | -8.766    | -4.161    |
| Finansielle omkostninger                 | -54.115   | -11.003   | -4.465    | -9.190    | -3.411    |
| Årets resultat                           | 25.410    | -14.370   | 464.614   | -17.956   | -5.909    |
| <b>Aktiver</b>                           |           |           |           |           |           |
| Aktiver i alt                            | 1.836.654 | 1.463.763 | 1.041.122 | 1.714.556 | 1.124.628 |
| Investeringer i materielle anlægsaktiver | 0         | 0         | 0         | 0         | 38        |
| Egenkapital i alt                        | 400.419   | 375.110   | 824.479   | 419.865   | 462.821   |
| <b>Nøgletal</b>                          |           |           |           |           |           |
| Bruttoavance (%)                         | 23        | 93        | 38        | 84        | 99        |
| Overskudsgrad (%)                        | 16        | -11       | 36        | -31       | -15       |
| Soliditetsgrad (%)                       | 22        | 26        | 79        | 24        | 41        |
| Egenkapitalforrentning (ROE) (%)         | 7         | -2        | 75        | -4        | -1        |
| Gns. antal fuldtidsmedarbejdere          | 21        | 22        | 22        | 22        | 21        |

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger.

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

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Bruttoavance (%)                 | $\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$              |
| Overskudsgrad                    | $\frac{\text{Driftsresultat (EBIT)} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$       |
| Soliditetsgrad                   | $\frac{\text{Egenkapital, ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$ |
| Egenkapitalforrentning (ROE) (%) | $\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital}}$            |



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skanska A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg af bestemmelser fra regnskabsklasse C.

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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## 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.

## Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 i resultatopgørelsen alle 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.

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 fordele 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS1 1/18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Omsætningen omfatter indtægter fra solgte ejendomsudviklingsprojekter, salg af grunde og ejendomme, 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, allokteres salgsaftalens samlede salgsværdi forholdsmæssigt til aftalens enkelte leveringsforpligtelser.

## Anvendt regnskabspraksis

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 vises som en særskilt arbertalspost 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

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt i året til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger og afskrivninger m.v.

## Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

## 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 sambeskatte 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. 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 salgpris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under administrationsomkostninger.

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

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 nedskrives 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 nettorealisationsværdien, hvis denne er lavere. I anskaffelsesprisen indgår direkte produktionsomkostninger i projektudviklingsperioden.

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

#### Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Indestående på koncernens cash pool-ordning anses som følge af ordningens karakter ikke som likvide beholdninger, men indgår i regnskabsposten tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder eller gæld til tilknyttede virksomheder.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, omstruktureringer m.v. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller praktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på virksomhedens 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 indenfor garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi og indregnes på grundlag af erfaringer med garantiarbejder.

### Selskabsskat og udskudt skat

Tilgodehavende og skyldige sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldig sambeskatningsbidrag".

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 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

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Resultatopgørelse

| Note | kr.  | 2023         | 2022        |
|------|--|--------------|-------------|
|      | <b>Nettoomsætning</b>                      | 494.389.786  | 37.064.441  |
|      | Andre driftsindtægter                      | 0            | 1.014.272   |
|      | Produktionsomkostninger                    | -378.760.744 | -6.018.156  |
|      | <b>Bruttoresultat</b>                      | 115.629.042  | 32.060.557  |
| 1    | Administrationsomkostninger                | -36.116.152  | -35.698.926 |
|      | <b>Driftsresultat</b>                      | 79.512.890   | -3.638.369  |
| 2    | Finansielle indtægter                      | 11.918       | 271.293     |
| 3    | Finansielle omkostninger                   | -54.115.117  | -11.002.530 |
|      | <b>Resultat før skat</b>                   | 25.409.691   | -14.369.606 |
|      | Skat af årets resultat                     | 0            | 0           |
|      | <b>Årets resultat</b>                      | 25.409.691   | -14.369.606 |
|      | <br><b>Forslag til resultatdisponering</b> |              |             |
|      | Overført resultat                          | 25.309.691   | -14.369.606 |
|      |  | 25.309.691   | -14.369.606 |

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

| Note | kr.   | 2023                 | 2022                 |
|------|---|----------------------|----------------------|
|      | <b>AKTIVER</b>                              |                      |                      |
|      | <b>Anlægsaktiver</b>                        |                      |                      |
|      | <b>Finansielle anlægsaktiver</b>            |                      |                      |
| 4, 5 | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder    | 466.820.000          | 7.080.000            |
| 6    | Deponeringskonto                            | 492.485              | 494.429              |
|      | <b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>      | <b>467.312.485</b>   | <b>7.574.429</b>     |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b>467.312.485</b>   | <b>7.574.429</b>     |
|      | <b>Omsætningsaktiver</b>                    |                      |                      |
|      | <b>Varebeholdninger</b>                     |                      |                      |
| 7    | Handelsvarer                                | 1.315.904.721        | 1.431.647.668        |
|      | <b>Varebeholdninger i alt</b>               | <b>1.315.904.721</b> | <b>1.431.647.668</b> |
|      | <b>Tilgodehavender</b>                      |                      |                      |
|      | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 28.332.584           | 380.798              |
|      | Andre tilgodehavender                       | 10.688.822           | 17.305.362           |
|      | Periodeafgrænsningsposter                   | 14.415.326           | 6.854.401            |
|      | <b>Tilgodehavender i alt</b>                | <b>53.436.732</b>    | <b>24.540.561</b>    |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b>1.369.341.453</b> | <b>1.456.188.229</b> |
|      | <b>AKTIVER I ALT</b>                        | <b>1.836.653.938</b> | <b>1.463.762.658</b> |

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

| Note | kr.   | 2023                 | 2022                 |
|------|---|----------------------|----------------------|
|      | <b>PASSIVER</b>                                   |                      |                      |
|      | <b>Egenkapital</b>                                |                      |                      |
| 9    | Aktiekapital                                      | 9.939.000            | 9.939.000            |
|      | Overført resultat                                 | 390.480.392          | 365.170.701          |
|      | Udbytte for året                                  | 0                    | 0                    |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>                          | <b>400.419.392</b>   | <b>375.109.701</b>   |
|      | <b>Gældsforpligtelser</b>                         |                      |                      |
|      | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            |                      |                      |
| 10   | Hensatte forpligtelser                            | 34.942.940           | 37.857.384           |
| 11   | Anden gæld  | 2.773.874            | 3.025.416            |
|      | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>      | <b>37.716.814</b>    | <b>40.882.800</b>    |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |                      |                      |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser          | 28.170.838           | 1.973.955            |
| 12   | Gæld til tilknyttede virksomheder                 | 1.355.706.393        | 1.001.199.754        |
|      | Anden gæld  | 14.640.501           | 44.596.448           |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>      | <b>1.398.517.732</b> | <b>1.047.770.157</b> |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                   | <b>1.436.234.546</b> | <b>1.088.652.957</b> |
|      | <b>PASSIVER I ALT</b>                             | <b>1.836.653.938</b> | <b>1.463.762.658</b> |
| 13   | Usikkerhed ved indregning og måling               |                      |                      |
| 14   | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v. |                      |                      |
| 15   | Sikkerhedsstillelser og pantsætninger             |                      |                      |
| 16   | Nærtstående parter                                |                      |                      |

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Egenkapitalopgørelse

| kr.                           | Aktiekapital | Overført resultat | Udbytte for regnskabsåret | I alt       |
|-------------------------------|--------------|-------------------|---------------------------|-------------|
| Egenkapital 1. januar 2023    | 9.939.000    | 365.170.701       | 0                         | 375.109.701 |
| Årets resultat                | 0            | 25.309.691        | 0                         | 25.309.691  |
| Egenkapital 31. december 2023 | 9.939.000    | 390.480.392       | 0                         | 400.419.392 |

Aktiekapitalen har været uændret de seneste 5 år.



## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

| kr.                                   | 2023       | 2022       |
|---------------------------------------|------------|------------|
| <b>1 Personaleomkostninger</b>        |            |            |
| Lønninger                             | 18.101.545 | 19.558.967 |
| Pensioner                             | 2.018.367  | 1.871.329  |
| Andre omkostninger til social sikring | 1.177.823  | 671.212    |
|                                       | 21.297.735 | 22.101.508 |

| Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede (FTE) | 21 | 22 |
|--|----|----|
|--|----|----|

Personaleomkostninger indgår under administrationsomkostninger i resultatopgørelsen.

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

| kr.   | 2023       | 2022       |
|---|------------|------------|
| <b>2 Finansielle indtægter</b>                                      |            |            |
| Finansielle indtægter   | 11.918     | 271.293    |
|   | 11.918     | 271.293    |
| <b>3 Finansielle omkostninger</b>                                   |            |            |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | 53.887.122 | 10.712.642 |
| Andre finansielle omkostninger                                      | 227.995    | 289.888    |
|   | 54.115.117 | 11.002.530 |

#### 4 Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede virksomheder

##### Tilknyttede virksomheder

| Navn                          | Hjemsted  | Ejerandel i % | Egenkapital | Resultat   |
|-------------------------------|-----------|---------------|-------------|------------|
| Hørkær ApS                    | København | 100,0         | -12.978.779 | -8.669.233 |
| C.F. Møllers Have Holding ApS | København | 100,0         | 459.754.000 | -26.000    |
|                               |           |               | 446.775.221 | -8.695.233 |

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

| kr.   | 2023          | 2022          |
|---|---------------|---------------|
| <b>5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>   |               |               |
| Kostpris pr. 1. januar  | 7.080.000     | 7.080.000     |
| Tilgang i årets løb   | 459.740.000   | 0             |
| <b>Kostpris pr. 31. januar</b>  | 466.820.000   | 7.080.000     |
| Nedskrivning pr. 1. januar  | 0             | 0             |
| <b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>   | 466.820.000   | 7.080.000     |
| <br>  |               |               |
| <b>6 Deponeringskonto</b>   |               |               |
| Deponeringskonto  | 494.429       | 8.720.899     |
| Afgang  | -1.944        | -8.226.470    |
| <b>Saldo ultimo</b>   | 492.485       | 494.429       |
| Selskabet har pr. 31. december 2023 deponeringer på 492 t.kr. vedrørende solgte projekter, der forventes frigivet om mindre end 1 år.   |               |               |
| <b>7 Handelsvarer</b>   |               |               |
| Kostpris pr. 1. januar  | 1.467.647.668 | 941.300.643   |
| Tilgang   | 0             | 526.347.025   |
| Afgang  | -115.742.947  | 0             |
| <b>Kostpris 31. december</b>  | 1.351.904.721 | 1.467.647.668 |
| Nedskrivning pr. 1. januar  | -36.000.000   | -36.000.000   |
| <b>Nedskrivning pr. 31. december</b>  | -36.000.000   | -36.000.000   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>  | 1.315.904.721 | 1.431.647.668 |
| <br>  |               |               |
| <b>8 Skattemæssige underskud til fremførsel</b>   |               |               |
| Selskabet har skattemæssige underskud til fremførsel af 22.362.217 kr. Den nominelle værdi heraf udgør 22 % i alt 4.919.688 kr. Grundet usikkerhed til tidspunkt for anvendelse er værdien heraf ikke indregnet i balancen. |               |               |
| <b>9 Aktiekapital</b>   |               |               |
| Aktiekapitalen består af 9.939 aktier á 1.000 kr. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.  |               |               |
| kr.   | 2023          | 2022          |
| <b>10 Hensatte forpligtelser</b>  |               |               |
| Andre hensatte forpligtelser pr. 1. januar  | 37.857.384    | 53.145.354    |
| Anvendt i året  | -3.064.444    | -15.517.970   |
| Hensat i året   | 150.000       | 230.000       |
| <b>Andre hensatte forpligtelser pr. 31. december</b>  | 34.942.940    | 37.857.384    |

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 11 Langfristede gældsforpligtelser

|                              | Forfald efter<br>1 år | Forfald inden<br>for 1 år | Forfald efter<br>5 år |
|------------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|
| Deposita og forudbetalt leje | 0                     | 0                         | 2.773.874             |
|                              | 0                     | 0                         | 2.773.874             |

#### 12 Gæld til tilknyttede virksomheder

Skanska Financial Service AB har indgået aftale om cash-pool ordning med Danske Bank, hvor Skanska Financial Service AB er kontoindehaver og Skanska A/S er underkontoindehaver sammen med koncernens øvrige tilknyttede virksomheder. De tegnede vilkår i cash-pool ordningen tilskrives Danske Bank retten til at kunne afregne træk og indeståender med hinanden, hvormed det udelukkende er nettosaldoen af de samlede cash-pool-konti, der udgør Skanska Financial Service AB' mellemværende med Danske Bank.

Skanska A/S' konti i cash-pool ordningen, som er indregnet under gæld til tilknyttede virksomheder, udgør 31. december 2023 en gæld på 1.355.706.393 kr.

#### 13 Usikkerhed ved indregning og måling

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

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.

#### 14 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 indenfor sambeskatningskredsen. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab (Skanska Danmark A/S, CVR-nr. 24 25 71 50).

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 6,6., 2450 København SV med restforpligtelse på kr. 4.196.456.

#### 15 Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

#### 16 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).

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jan Odelstam

### Formand

På vegne af: Skanska A/S

Serienummer: 62fa7cab77d419[...]c0d92c3f8e6f4

IP: 144.57.xxx.xxx

2024-05-14 06:52:41 UTC



## Kenneth Bisgaard

### Dirigent

På vegne af: Skanska A/S

Serienummer: 7d5a83f2-5db7-427a-892c-152e4273d9da

IP: 144.57.xxx.xxx

2024-05-14 08:04:51 UTC



## Peter Nymann-Jørgensen

### Adm. direktør

På vegne af: Skanska A/S

Serienummer: 71cc3dc2-a350-45e8-bd57-2dcd2e2f340e

IP: 144.57.xxx.xxx

2024-05-14 10:39:38 UTC



## Rasmus Sørensen Topp

På vegne af: Skanska A/S

Serienummer: 594ae703-1e5d-4583-9a8f-bac03b8c3f23

IP: 144.57.xxx.xxx

2024-05-14 11:13:59 UTC



## Kennet Hartmann

### Stats.aut revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: de305962-8180-429e-beaa-47b4c4d9be84

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-05-14 11:53:52 UTC



## Stig Magne Tran Nielsen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

### Stats.aut revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: dd25c198-fec7-4768-b080-5dcdaf2a9fa7

IP: 213.237.xxx.xxx

2024-05-14 14:14:46 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**