

NCC Property Development A/S

Tobaksvejen 2 A
2860 Søborg
CVR-nr. 26 70 86 72

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. maj 2019

dirigent

Claus Asger Olsen

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	13
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	19
Balance 31. december	20
Egenkapitalopgørelse	22
Noter til årsrapporten	23

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for NCC Property Development A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 16. maj 2019

Direktion

Ole Faurby

Claus Asger Olsen

Jesper Tougaard Michaelsen

Lars Winther

Bestyrelse

Carola Lavén
formand

Ole Faurby

Irene Karolina Roos

Magnus Per Martin Björkander

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapital ejeren i NCC Property Development A/S

Konklusion

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

Vi har revideret årsregnskabet for NCC Property Development A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter ("regnskabet").

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

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 fejl-information, 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 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 tilside-sættelse 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 konklusioner 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 blandt andet 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.

Hellerup, den 16. maj 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Allan Knudsen
statsautoriseret revisor
mne29465

Morten Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne32806

Selskabsoplysninger

Selskabet

NCC Property Development A/S
Tobaksvejen 2 A
2860 Søborg

CVR-nr.: 26 70 86 72

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Hjemsted: Gladsaxe

Bestyrelse

Carola Lavén, formand
Ole Faurby
Irene Karolina Roos
Magnus Per Martin Björkander

Direktion

Ole Faurby
Claus Asger Olsen
Jesper Tougaard Michaelsen
Lars Winther

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
DK-2900 Hellerup

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2018	2017	2016	2015	2014
	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	374	194	262	629	610
Bruttoresultat	40	46	49	72	12
Resultat af ordinær primær drift	25	16	27	50	-12
Resultat af finansielle poster	-6	-7	-8	-8	-11
Årets resultat	-17	6	14	25	-12
Balance					
Balancesum	906	762	826	743	937
Egenkapital	228	245	239	225	200
Antal medarbejdere	19	19	18	25	28
Nøgletal					
Bruttomargin	10,7%	23,7%	18,7%	11,4%	2,0%
Overskudsgrad	-4,8%	8,2%	10,3%	0,0%	0,0%
Afkastningsgrad	-2,2%	2,0%	3,4%	0,0%	0,0%
Soliditetsgrad	25,2%	32,2%	28,9%	30,3%	21,3%
Forrentning af egenkapital	-7,2%	2,5%	6,0%	11,8%	-5,8%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

NCC Property Development A/S beskæftiger sig med udvikling og salg af kontordomiciler, kontorejendomme med det egenudviklede Company House® koncept, retail, logistik og større kommercielle bydelsprojekter samt administration af egen portefølje af omsætningsejendomme. Aktiviteten drives under navnet NCC Property Development A/S. Selskabets aktiviteter finder udelukkende sted på det danske marked.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets omsætning blev på 374 mio. kr. (194 mio. kr. i 2017) med et resultat før skat på -24 mio. kr. (2017: 8 mio. kr.). Resultatet for 2018 er påvirket af foretagne nedskrivninger på 43,8 MDKK på selskabets beholdning af omsætningsejendomme og grunde. Der er foretaget nedskrivninger på 3 færdiggjorte retailejendomme, som det over en længere periode ikke er lykkedes at afhænde. Derudover er der foretaget nedskrivning på ét grundstykke, som efterfølgende er solgt.

Selskabets resultat på -17 mio. kr. anses ikke for tilfredsstillende taget i betragtning af, at et antal ejendomme er blevet færdiggjort til levering i årets løb. Selskabet har i 2018 indgået et antal aftaler om igangsættelse, udlejning og salg af nye projektejendomme til aflevering i de kommende år, og ledelsen er tilfreds med aktivitetsniveauet.

Selskabets overskudsgrad er faldet fra 8,2% i 2017 til -4,8% i 2018, ligesom selskabets nettomargin er faldet fra 3,1% i 2017 til -4,6% i 2018. Dette er en naturlig konsekvens af de foretagne nedskrivninger.

Selskabet har i 2018 med succes fokuseret på vedligeholdelse af selskabets landbank. Der er i året både købt og solgt grunde, hvorved kvaliteten af de fremtidige projektmuligheder er blevet forbedret. Dermed råder selskabet også fremover over attraktive beliggenheder og stærke projektmuligheder, som gerne skal bidrage til resultatvækst i de kommende år.

Selskabets egenkapitalforrentning er faldet fra 2,5% i 2017 til -7,2% i 2018, hvilket ikke er en tilfredsstillende udvikling eller niveau. Udviklingen er imidlertid en naturlig konsekvens af de foretagne nedskrivninger.

NCC Property Development A/S har i 2018 i gennemsnit beskæftiget 19 funktionærer, hvilket svarer til antallet i 2017.

Ledelsesberetning

Ejerforhold

NCC Property Development A/S er et 100 % ejet datterselskab af NCC Property Development Nordic AB, Solna, Sverige, og det ultimative moderselskab er NCC AB, Solna, Sverige. NCC AB er Nordens næststørste entreprenør- og ejendomskoncern.

NCC Property Development A/S indgår i koncernregnskabet for NCC AB, Solna, Sverige, som kan rekvireres ved henvendelse til selskabet.

Soliditet og kapitalberedskab

Soliditetsgraden udgør 30,8% (2017: 32,1%), svarende til en egenkapital pr. 31. december 2018 på 228 mio. kr (2017: 245 mio. kr), idet der ikke er udbetalt udbytte i 2018.

NCC Property Development A/S var pr. 31. december 2018 primært finansieret med lån hos NCC Treasury AB med 590 mio. kr. (2017: 416 mio. kr.). Selskabets kapitalberedskab er særdeles godt i form af det opstillede låneberedskab hos NCC Treasury AB.

Igangsættelse af tre nye projekter

Ved udgangen af 2018 har NCC Property Development A/S fem igangværende projekter, heraf ét som blev igangsat i 2018, som selskabet forventer at kunne overdrage til investorer i 2019.

Nyt Company House® - Vallensbæk Company House IV.2

Vallensbæk Company House IV er det sidste ud af fire NCC Company Houses i Delta Park i Vallensbæk syd for København. Byggeriet af det første blev påbegyndt i 2008, det næste blev opført i 2010, og det tredje stod færdigt i 2015. De tre kontorejendomme rummer tilsammen godt 18.000 m² kontorareal og er fuldt udlejede.

Det fjerde og sidste Company House indeholder 10.500 m², og udlejningen er godt i gang. Ejendommen indrettes fleksibelt og imødekommer dermed forskellige virksomheders behov; både hvad angår antallet af kvadratmeter og placeringen af arbejdspladser.

Vallensbæk Company House IV bæredygtighedscertificeres efter DGNB-standarden, og målet er en guldkarakter. Det betyder blandt andet et godt og sundt indeklima samt et lavt energiforbrug.

Ledelsesberetning

Erhvervelse af grund i Valby

Der blev i marts indgået aftale om køb af en velbeliggende grund i Valby – en bydel under kraftig udvikling. Grunden er placeret blot 100 m fra Ny Ellebjerg station, som med udvidelsen af metroen, den kommende Ringstedbane og hyppige busafgange bliver et knudepunkt for offentlig transport med særdeles gode lokale, regionale, nationale og internationale forbindelser. Desuden er det let at komme til og fra motorvejsnettet.

Selskabet oplever stor interesse for nyopførte kontorejendomme i hovedstaden; og Valby er ingen undtagelse.

Markedsudviklingen

Den gunstige økonomiske udvikling i Danmark har haft afsmittende effekt på ejendomsmarkedet. Således blev der i 2018 gennemført et stort antal transaktioner med investeringsejendomme. De lave renteniveauer har haft som konsekvens, at afkastkravene i forbindelse med ejendomshandler har været faldende, hvilket har medført stigende priser på investeringsejendomme.

Såvel den økonomiske som den arealmæssige tomgang har i 2018 fortsat været faldende; både for kontor, butik og industriejendomme. Markedet for kontorejendomme udviser nu en økonomisk tomgang på 8,9 %, hvilket er et fald på 2,2 procentpoint sammenlignet med året før; og det laveste niveau siden finanskrisen.

Den danske efterspørgsel på investeringsejendomme suppleres af et stigende antal udenlandske aktører, som med et finansielt placeringsbehov har bidraget til at fastholde en positiv markedsudvikling.

Forventning til markedsudviklingen

Til trods for en vis usikkerhed om renteutviklingen i det kommende år vurderes det, at markedet for kontorejendomme fortsat vil være attraktivt; særligt når det sammenholdes med virksomhedernes fortsatte interesse for at flytte deres aktiviteter til nye og bæredygtige ejendomme med fleksible indretningsmuligheder og tidssvarende miljøcertificeringer.

Ledelsesberetning

Målsætninger og forventninger for det kommende år

NCC Property Development A/S' position på det danske marked er blandt de ledende med et kapitalgrundlag på et særdeles attraktivt niveau.

Udsigterne for 2019 er således gode:

- Et marked med stor efterspørgsel på nyopført kontorbyggeri med certificering efter Breeam/DGNB og efter Company House[®] konceptet.
- En strategisk beholdning af velbeliggende projektudviklingsmuligheder og grunde, som suppleres af en voksende pipeline.
- Fortsat fokus på effektiv levering af bæredygtige kvalitetsprodukter.
- Fortsat fokus på omkostninger, lønsomhed og risikostyring.

Resultatet før skat for 2019 forventes, på baggrund af antal projekter til levering i 2019, at ligge på et højere niveau end det opnåede resultat for 2018.

Der er ikke indtruffet begivenheder efter balancedagen, der har væsentlig betydning for vurdering af årsrapporten.

Risikoforhold

NCC Property Development A/S er påvirket af de generelle samfundsforhold; herunder især konjunktur- og renteutviklingen samt specifikke finanspolitiske initiativer, som branchen i Danmark historisk set altid har været følsom overfor.

Selskabet er afhængig af til stadighed at have finansiering til rådighed. Denne adgang er sikret gennem tilhørsforholdet til NCC-koncernen og det opstillede låneberedskab hos NCC Treasury.

Selskabet fakturerer i al væsentlighed i danske kroner (DKK), ligesom køb hos leverandører i al væsentlighed sker i DKK. Der er således ingen væsentlig valutarisiko.

Selskabet har ikke væsentlige risici på enkelte kunder eller samarbejdspartnere.

Ledelsesberetning

Redegørelse for samfundsansvar

Politikker

NCC Property Development A/S' politikker i relation til samfundsansvar omfatter vores miljø- og klimapolitik og vores arbejdsmiljøpolitik. Vores miljø- og klimapolitik tager udgangspunkt i, at en virksomhed som NCC er med til at skabe og påvirke fremtidens miljøer, og derfor har selskabet også et ansvar for at udvikle og skabe byggeri med tanke på miljøet på lang sigt.

Vores arbejdsmiljøpolitik har som mål at skabe løbende forbedringer i relation til medarbejdernes sikkerhed og sundhed.

Der henvises endvidere til NCC AB's årsregnskab for 2018. NCC Property Development A/S indgår i koncernregnskabet for NCC AB. For koncernens redegørelse for samfundsansvar henvises til NCC AB's regnskab ("Hållbarhetsredovisning") <http://www.ncc.se/sv/OM-NCC/Investor-relations/Arsredovisningar/>

NCC Property Development A/S indgår i NCC AB koncernen, der er tilmeldt UN Global Compact, og der udarbejdes årligt en fremskridtsrapport. Vores rapportering til UN Global Compact kan findes på følgende internetadresse:

<https://www.unglobalcompact.org/what-is-gc/participants/11006-NCC-Group#cop>

Mål og politikker for mangfoldighed

Selskabet tror på, at mangfoldighed blandt medarbejderne, herunder ligelig fordeling af kønnene, bidrager positivt til arbejdsmiljøet og styrker virksomhedens performance og konkurrenceevne.

Selskabets øverste ledelsesorgan (bestyrelsen) består af 2 kvinder og 2 mænd. Det er derfor selskabets opfattelse, at der ikke foreligger underrepræsentation. Selskabets øvrige lederstillinger er udelukkende besat af mænd, og andelen af det underrepræsenterede køn er uændret i løbet af indeværende regnskabsperiode. Selskabet har et mål om at øge andelen af kvinder i blandt øvrige ledere til 33% svarende til 1 person inden 2020. Ved rekruttering til øvrige lederstillinger vil selskabet sikre, at der altid drøftes mindst en kvindelig kandidat.

NCC arbejder aktivt på at styrke mangfoldigheden og imødegå diskrimination. Forskellige baggrunde, kompetencer, erfaringer og ideer bidrager til kreativitet og nye løsninger. Ifølge virksomhedens Code of Conduct skal alle medarbejdere behandles lige - uanset etnisk baggrund, køn, alder, religion, seksuel orientering, livsstil eller andet.

https://www.ncc.se/globalassets/hallbarhet/var-uppforandekod/code-of-conduct_se_210x210.pdf

Ledelsesberetning

Videnressourcer

Det er af afgørende betydning for NCC Property Development A/S' markedsposition, at selskabets medarbejdere besidder de bedste kompetencer inden for branchen. Selskabets ønsker derfor at tiltrække, udvikle og fastholde branchens mest kompetente medarbejdere.

Miljøforhold

NCC Property Development A/S udfører som udviklingsvirksomhed ikke egentlig produktion, som har negativ indflydelse på miljøet. Miljøeksperter bistår selskabet med undersøgelser forud for erhvervelse af grunde og eksisterende ejendomme, så risiko for forurening, der påvirker bygninger og mennesker, elimineres mest muligt.

NCC Property Development A/S har vedtaget en miljøstrategi, som tager ansvar for at minimere miljøpåvirkningen i de bygninger, som selskabet udvikler. Målet er, at alle erhvervsbyggerier som minimum skal certificeres som "Gold" efter DGNB-standarden.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NCC Property Development A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i t.kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §112 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Omsætningen omfatter indtægter fra solgte ejendomsprojekter inkl. entrepriseomsætning, ejendomshandel og udlejning.

Salgssum for ejendomsprojekter indregnes i omsætningen i takt med afleveringen (salgsmetoden).

Lejeindtægter indregnes i omsætningen med den optjente leje for regnskabsperioden.

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

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger - herunder af- og nedskrivninger - samt materialer og gager, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Under produktionsomkostninger indregnes tillige projektudviklingsomkostninger, salgs- og tilbudsomkostninger m.v. Afskrivning på goodwill indgår tillige i det omfang, goodwill vedrører produktionsaktiviteten.

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, gæld, amortisering af finansielle aktiver, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

NCC Property Development A/S er sambeskattet med de øvrige NCC-selskaber i Danmark, hvor søsterselskabet NCC Danmark A/S fungerer som administrationselskab. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill

Goodwill indregnes i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivninger foretages lineært over afskrivningsperioden, som er 5 år for mindre virksomhedsovertagelser, 10 år for mellemstore strategiske virksomhedsovertagelser og 20 år for store strategiske virksomhedsovertagelser.

Baggrunden for valg af en afskrivningsperiode længere end 5 år er den strategiske betydning for opkøbene for NCC Property Development A/S, herunder det langsigtede indtjeningspotentiale.

Den regnskabsmæssige værdi af goodwill måles løbende og nedskrives til genindvindingsværdi over resultatopgørelsen, såfremt den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Vurderingen foretages på det laveste niveau, hvor en likviditetsstrøm fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til, med rimelig sikkerhed kan opgøres.

Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid på 3-5 år. Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis produktions- og administrationsomkostninger.

Afskrivningsgrundlaget for et materielt aktiv er forskellen mellem købsprisen for aktivet og restværdien (scrapværdien) ved brugstidens ophør. Der foretages løbende en vurdering af restværdien.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjenester og tab ved afhændelser af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris. Hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien nedskrives til denne lavere værdi.

Kostprisen reduceres med modtaget udbytte, der overstiger den akkumulerede indtjening efter overtagelsestidspunktet.

Dattervirksomheder er virksomheder, hvor selskabet har bestemmende indflydelse. Dette er som udgangspunkt tilfældet, når selskabet har mere end 50% af stemmerettighederne. Det vurderes dog for den enkelte virksomhed, om selskabet har reel indflydelse ud fra muligheden for at påvirke aktiviteter, ledelsesstruktur og andre væsentlige økonomiske dispositioner.

Associerede virksomheder er virksomheder, hvor selskabet som udgangspunkt har mellem 20% og 50% af stemmerettighederne, herunder joint ventures. Det vurderes dog for den enkelte virksomhed, om selskabet har reel indflydelse ud fra muligheden for at påvirke aktiviteter, ledelsesstruktur og andre væsentlige økonomiske dispositioner.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på projekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen. Er det ikke muligt at fastlægge en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Omsætningsejendomme og grunde

Grunde og bygninger, som ikke anses for at være til vedvarende eje eller brug samt byggeprojekter for egen regning, opføres under omsætningsaktiver og måles til kostpris eller nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

I anskaffelsesprisen indgår direkte og indirekte omkostninger, herunder finansieringsrenter i byggeperioden.

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

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Hensættelser

Hensatte forpligtigelser omfatter forventede omkostninger til færdiggørelse af indretning i solgte projekter. Hensatte forpligtigelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtigelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtigelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtigelser måles til nettorealiseringsværdi. Hvis opfyldelse af forpligtigelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden, måles forpligtigelsen til dagsværdi.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtigelser 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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 aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtigelser, indeholder udlejningsgarantier på tidligere solgte ejendomme, som beregnet udfra den aktuelle udlejningssituation. Periodeafgrænsningsposterne vil blive resultatført i det omfang der indgås lejekontrakter på tidligere solgte projekter.

Anvendt regnskabspraksis

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. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

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.

Pengestrømsopgørelse

Der er ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for moderselskabet, idet moderselskabets pengestrømme er indeholdt i pengestrømsopgørelsen for koncernen.

Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

Bruttomargin	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Overskudsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> t.kr.	<u>2017</u> t.kr.
Nettoomsætning	1	374.284	194.167
Produktionsomkostninger		<u>-334.424</u>	<u>-148.361</u>
Bruttoresultat		39.860	45.806
Administrationsomkostninger		<u>-14.465</u>	<u>-29.885</u>
Resultat af ordinær primær drift		25.395	15.921
Nedskrivning af omsætningsaktiver		<u>-43.100</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		-17.705	15.921
Finansielle indtægter		1.378	16
Finansielle omkostninger	2	<u>-7.309</u>	<u>-7.477</u>
Resultat før skat		-23.636	8.460
Skat af årets resultat	3	<u>6.272</u>	<u>-2.362</u>
Årets resultat		<u>-17.364</u>	<u>6.098</u>
Resultatdisponering	4		

Balance 31. december

	Note	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Aktiver			
Goodwill		0	2.893
Immaterielle anlægsaktiver	5	0	2.893
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	6	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	156.810	86.573
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	5.208	5.208
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		133.258	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	12
Finansielle anlægsaktiver		295.276	91.793
Anlægsaktiver i alt		295.276	94.686
Omsætningsejendomme og grunde	9	434.027	543.739
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		32.011	57.101
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		60.560	46.224
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		509	0
Andre tilgodehavender		71.098	2.014
Udskudt skatteaktiv	11	12.157	0
Selskabsskat		0	16.132
Periodeafgrænsningsposter		0	1.379
Tilgodehavender		176.335	122.850
Likvide beholdninger		125	997
Omsætningsaktiver i alt		610.487	667.586
Aktiver i alt		905.763	762.272

Balance 31. december

	Note	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		90.000	90.000
Overført resultat		137.549	154.913
Egenkapital	10	227.549	244.913
Hensættelse til udskudt skat/udskudt skatteaktiv	11	0	192
Andre hensættelser	12	45.642	26.514
Hensatte forpligtelser i alt		45.642	26.706
Anden gæld		1.300	1.300
Langfristede gældsforpligtelser		1.300	1.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.540	4.492
Gæld til tilknyttede virksomheder		593.719	447.379
Gæld til associerede virksomheder		2.645	0
Selskabsskat		2.555	0
Anden gæld		12.906	23.085
Periodeafgrænsningsposter	13	11.159	10.200
Deposita		3.748	4.197
Kortfristede gældsforpligtelser		631.272	489.353
Gældsforpligtelser i alt		632.572	490.653
Passiver i alt		905.763	762.272
Medarbejderforhold	14		
Usikkerhed ved indregning og måling	15		
Leje- og leasingforpligtelser	16		
Eventualposter m.v.	17		
Nærtstående parter og ejerforhold	18		
Efterfølgende begivenheder	19		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar 2018	90.000	154.913	244.913
Årets resultat	0	-17.364	-17.364
Egenkapital 31. december 2018	90.000	137.549	227.549

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar 2017	90.000	148.815	238.815
Årets resultat	0	6.098	6.098
Egenkapital 31. december 2017	90.000	154.913	244.913

Noter til årsrapporten

	<u>2018</u> t.kr.	<u>2017</u> t.kr.
1 Nettoomsætning		
Salg af ejendomsprojekter og grunde	365.036	185.579
Huslejeindtægter	8.285	7.715
Anden omsætning	<u>963</u>	<u>873</u>
Nettoomsætning i alt	<u>374.284</u>	<u>194.167</u>
<p>Selskabets aktiviteter og omsætning finder udelukkende sted på det danske marked.</p>		
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	8.943	8.281
Heraf aktiverede finansieringsomkostninger	-1.634	-1.018
Andre finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>214</u>
	<u>7.309</u>	<u>7.477</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	6.077	-10.655
Årets udskudte skat	<u>-12.349</u>	<u>13.017</u>
	<u>-6.272</u>	<u>2.362</u>
4 Resultatdisponering		
Overført resultat	<u>-17.364</u>	<u>6.098</u>
	<u>-17.364</u>	<u>6.098</u>

Noter til årsrapporten

5 Immaterielle anlægsaktiver

	Goodwill t.kr.
Kostpris 1. januar 2018	58.391
Kostpris 31. december 2018	58.391
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	55.498
Årets afskrivninger	2.893
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	58.391
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	0
Afskrives over	20 år

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.
Kostpris 1. januar 2018	770
Kostpris 31. december 2018	770
Ned- og afskrivninger 1. januar 2018	770
Ned- og afskrivninger 31. december 2018	770
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	0
Afskrives over	3-5 år

Noter til årsrapporten

	2018	2017
	t.kr.	t.kr.
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	86.573	125
Tilgang i årets løb	70.237	86.573
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-125</u>
Kostpris 31. december	<u>156.810</u>	<u>86.573</u>
Værdireguleringer 1. januar	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>156.810</u>	<u>86.573</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapi tal	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
VCH IV ApS	Gladsaxe	50	100%	51.725	506
Flintholm II ApS	Gladsaxe	50	100%	33.286	-760
GKL 59 ApS	Gladsaxe	50	100%	69.431	-806
FP DE ApS	Gladsaxe	50	100%	0	0

Noter til årsrapporten

	<u>2018</u> t.kr.	<u>2017</u> t.kr.
8 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	<u>5.208</u>	<u>5.208</u>
Kostpris 31. december	<u>5.208</u>	<u>5.208</u>
Værdireguleringer 1. januar	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>5.208</u>	<u>5.208</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Ørestad Down Town P/S	Gladsaxe	18.500	60%	9.790	-3.438
Komplementarselska bet Ørestad Down Town ApS	Gladsaxe	80	60%	80	0

Noter til årsrapporten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	t.kr.	t.kr.
9 Omsætningsejendomme og grunde		
Regnskabsmæssig værdi 1. januar	543.739	585.526
Årets tilgang	175.590	84.134
Årets afgang	<u>-285.302</u>	<u>-125.921</u>
	<u>434.027</u>	<u>543.739</u>

I årets løb er der aktiveret renteomkostninger på t.kr. 1.634 (2017: t.kr. 1.018). Renteomkostningerne repræsenterer de renter, som i opgørelsesperioden er påløbet projekter under opførelse.

10 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 900.000 aktier à nominelt kr. 100. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsrapporten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	t.kr.	t.kr.
11 Hensættelse til udskudt skat/udskudt skatteaktiv		
Hensættelse til udskudt skat	192	-12.825
Hensat i året	-12.349	0
Anvendt i året	0	13.017
Overført til aktiver	<u>12.157</u>	<u>0</u>
Hensættelse til udskudt skat	<u>0</u>	<u>192</u>
Materielle anlægsaktiver	36	46
Varebeholdninger	2.702	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelse	0	-6.071
Hensatte forpligtelser	9.419	5.833
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>-12.157</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>192</u>
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	<u>12.157</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>12.157</u>	<u>0</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	t.kr.	t.kr.
12 Andre hensættelser		
Saldo primo 1. januar	26.514	73.085
Hensat i året	27.504	2.000
Anvendt i året	<u>-8.376</u>	<u>-48.571</u>
Saldo ultimo 31. december	<u>45.642</u>	<u>26.514</u>
Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:		
Inden for 1 år	<u>45.642</u>	<u>26.514</u>
	<u>45.642</u>	<u>26.514</u>

13 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne betalinger vedrørende potentielle indtægter i de efterfølgende år som indtægtsføres i det omfang der indgås lejekontrakter på tidligere solgte projekter.

Noter til årsrapporten

	<u>2018</u> t.kr.	<u>2017</u> t.kr.
14 Medarbejderforhold		
Lønninger	25.403	21.890
Pensioner	1.930	1.787
Andre personaleomkostninger	1.441	838
	<u>28.774</u>	<u>24.515</u>
Lønninger, pensioner og andre personaleomkostninger er omkostningsført under følgende poster:		
Produktionsomkostninger	20.505	16.422
Administrationsomkostninger	8.269	8.093
	<u>28.774</u>	<u>24.515</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>19</u>	<u>19</u>

Vederlag til selskabets nuværende og fratrådte direktionsmedlemmer for 2018 udgør t.kr. 5.267 (2017: t.kr. 5.129). Vederlag til bestyrelsesrepræsentanter fra moderselskabet udgør t.kr. 0 (2017: t.kr. 0).

Noter til årsrapporten

15 Usikkerhed ved indregning og måling

I forbindelse med udarbejdelsen af årsregnskabet, har ledelsen anlagt en række forudsætninger samt foretaget regnskabsmæssige skøn og vurderinger, som udgør en del af grundlaget for indregning og måling af selskabets aktiver og forpligtigelser samt indtægter og omkostninger.

Disse forudsætninger og vurderinger er baseret på historisk erfaring og forretningskendskab samt andre faktorer, som ledelsen anser for rimelige, men som i deres natur kan være usikre og uforudsigelige. Uventede begivenheder og forhold kan medføre, at de realiserede resultater vil afvige fra de anvendte skøn og vurderinger.

Det er ledelsen vurdering, at nedenstående regnskabsmæssige skøn og vurderinger kan være væsentlige for regnskabsudarbejdelsen:

Omsætningsejendomme og grunde

Grunde og bygninger, som ikke anses for at være til vedvarende eje eller brug samt byggeprojekter i egen regning, måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

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

Ledelsens skøn og vurderinger er baseret på markedskendskab og historiske erfaringer.

	2018	2017
	t.kr.	t.kr.

16 Leje- og leasingforpligtelser

Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing

Samlede fremtidige leasingydelser:

Inden for et år	3.588	2.835
Mellem 1 og 5 år	16.582	14.608
Efter 5 år	9.967	6.050
	<u>30.137</u>	<u>23.493</u>

Noter til årsrapporten

17 Eventualposter m.v.

Som led i udførelsen af entreprisekontrakter for fremmed regning opstår der løbende tvister og ekstrakrav rettet mod bygherrer og leveandørere. Disse krav indregnes først når der foreligger accept fra modparten.

Selskabet har via banker og forsikringsselskaber stillet sikkerhed på t.kr. 27.000 (2017: t.kr. 3.524) til opfyldelse af forpligtelser for solgte ejendomme og andre indgåede forpligtelser.

Selskabet har enkelte løbende rets- og voldgiftssager. Det er ledelsens opfattelse, at udfaldet af disse retssager ikke vil påvirke selskabets økonomiske stilling.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber og hæfter solidarisk for betaling af selskabsskatter samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

18 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

NCC Property Development Nordic AB, Vallgaten 3, 170 80 Solna, Sverige; moderselskab. Selskabets ultimative moderselskab er NCC AB, Solna, Sverige.

Ejerforhold

Selskabets umiddelbare moderselskab er NCC Property Development Nordic AB, Vallgaten 3, 170 80 Solna, Sverige. Selskabets ultimative moderselskab NCC AB's koncernregnskab foreligger på selskabets hjemmeside www.ncc.se.

19 Efterfølgende begivenheder

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.