



**NCC Property Development A/S**

Tobaksvejen 2A  
2860 Søborg

Årsrapport  
1. januar - 31. december 2016  
(15. regnskabsår)

CVR-nr 26 70 86 72

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den  
13. marts 2017  
Dirigent:

**MORTEN JAKOBSEN**  
økonomidirektør

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

	SIDE
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Hoved- og nøgletal	7
Beretning	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Regnskabspraksis	16
Resultatopgørelse	24
Balance	25
Egenkapitalopgørelse	27
Pengestrømsopgørelse	28
Noter	29

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for NCC Property Development A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 13. marts 2017.

Direktion:



Ole Faurby  
Adm. direktør



Niels Fribo



Morten Jakobsen

Bestyrelse:



Carola Lavén  
Formand



Ole Faurby



Karolina Roos

Til kapitalejeren i NCC Property Development A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for NCC Property Development A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 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". 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 forpligtigelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller



fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som 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 forståelser 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 revisionspå-

tegning. 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 øvrige 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 væsentlig 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.

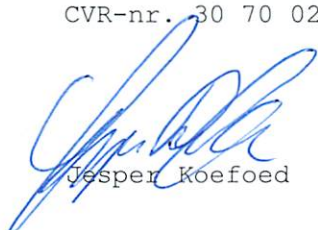
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 13. marts 2017

**Ernst & Young**

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Jesper Koefoed

statsaut. revisor



Claus Tanggaard Jacobsen

statsaut. revisor

**Selskabsoplysninger**

NCC Property Development A/S  
Tobaksvejen 2A  
2860 Søborg

Telefon 39 10 39 10

CVR-nummer 26 70 86 72

Hjemsted: Gladsaxe

Hjemmeside: [www.ncc.dk/pd](http://www.ncc.dk/pd)

e-mail: [property-development@ncc.dk](mailto:property-development@ncc.dk)

**Bestyrelse**

Carola Lavén, formand

Ole Faurby

Karolina Roos

**Direktion**

Ole Faurby, administrerende direktør

Niels Fribo, direktør

Morten Jakobsen, økonomidirektør

**Revision**

Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab

Osvald Helmuths Vej 4

2000 Frederiksberg

CVR-nummer 30 70 02 28

**Bank**

Danske Bank A/S

**Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes 13. marts 2017 på selskabets adresse.



## LEDELSESBERETNING

Hoved- og nøgletal

<u>Mio. kr.</u>	2016	2015	2014	2013	2012
<b>Hovedtal</b>					
Nettoomsætning	262	629	610	358	1.178
Bruttoresultat	49	72	12	46	56
Resultat af primær drift	27	50	-12	24	34
Resultat af finansielle poster	-8	-8	-11	-14	-14
Resultat før skat	19	42	-23	10	20
<b>Årets resultat</b>	<b>14</b>	<b>25</b>	<b>-12</b>	<b>7</b>	<b>14</b>

Anlægsaktiver	11	14	17	19	22
Omsætningsaktiver	815	729	920	1.266	1.330
<b>Aktiver i alt (balancesum)</b>	<b>826</b>	<b>743</b>	<b>937</b>	<b>1.285</b>	<b>1.352</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>239</b>	<b>225</b>	<b>200</b>	<b>213</b>	<b>206</b>
Langfristede forpligtelser	1	1	1	1	1
Kortfristede forpligtelser	513	450	736	1.071	1.145

Pengestrømme fra driften	103	183	163	69	-41
Pengestrømme til investering	0	0	-1	0	0
Pengestrømme fra finansiering	66	-183	-162	-69	41
Pengestrømme i alt	169	0	0	0	0
Heraf til investering i materielle aktiver	0	0	0	0	0

<b>Nettoarbejdskapital</b>	<b>478</b>	<b>577</b>	<b>716</b>	<b>893</b>	<b>947</b>
----------------------------	------------	------------	------------	------------	------------

<b>Gennemsnitligt antal ansatte</b>	<b>17</b>	<b>25</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>26</b>
-------------------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

### Nøgletal i %

Bruttomargin	18,7	11,5	1,9	13,0	4,8
Overskudsgrad	10,2	8,0	-2,0	6,8	2,8
Nettomargin	5,4	3,9	-2,0	1,9	1,2
Egenkapitalens forrentning	6,1	11,6	-6,0	3,2	7,2
Egenkapitalandel	28,9	30,2	21,4	16,5	15,2

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger og Nøgletal for 2015". Der henvises til definitioner i afsnittet om anvendt regnskabspraksis.



### BERETNING

#### HOVEDAKTIVITET:

NCC Property Development A/S beskæftiger sig med udvikling og salg af kontordomiciler, kontorejendomme med 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.

I forbindelse med udvikling, udlejning og salg af kontordomiciler, Company House® og retailprojekter indgås ofte en samlet aftale om levering af et nøglefærdigt byggeri med lejer, investor og NCC Property Development A/S. Selskabet indgår samtidigt en entrepriseaftale med en entreprenør om opførelse af byggeriet.

#### Udvikling i regnskabsåret

Årets omsætning blev på 262 mio. kr. (629 mio. kr. i 2015) med et resultat før skat på 19 mio. kr. (2015: 42 mio. kr.), hvilket lever op til ledelsens udmeldte forventninger til et lavere resultat for 2016. Resultatet for 2016 er ikke påvirket af foretagne nedskrivninger på selskabets beholdning af omsætningsejendomme og grunde indenfor retailsegmentet (2015: 3 mio. kr.). Selskabets resultat på 14 mio. kr. anses for tilfredsstillende det lave aktivitetsniveau taget i betragtning. Ledelsen er dog ikke tilfreds med selskabets aktivitetsniveau i 2016, idet selskabet i 2016 har indgået et begrænset antal nye aftaler, om opstart, udlejning og salg af nye projektejendomme til aflevering i de kommende år.

Selskabets overskudsgrad er steget fra 8,0% i 2015 til 10,2% i 2016, ligesom selskabets nettomargin er steget fra 3,9% i 2015 til 5,4% i 2016, hvilket anses for tilfredsstillende udvikling, omend niveauet fortsat ikke er helt tilfredsstillende.

Selskabet har i 2016 fortsat fokuseret på vedligeholdelse af selskabets landbank, således at selskabet også fremover råder over attraktive beliggenheder og projektmuligheder, som gerne skulle bidrage til selskabets resultatvækst i de kommende år, i takt med den økonomiske vækst i Dansk økonomi i årene fremover. Endvidere har selskabet i 2016 fortsat fokuseret på optimering af arbejdskapitalen, og med denne fokusering har selskabet registreret

en reduktion i arbejdskapitalen fra 577 mio. kr. i 2015 til 478 mio. kr. i 2016. Selskabets egenkapitalforrentning er faldet fra 11,6% i 2015 til 6,1% i 2016, hvilket ikke er en tilfredsstillende udvikling, ligesom niveauet for egenkapitalforrentning fortsat ikke er på et tilfredsstillende niveau.

NCC Property Development A/S har i 2016 i gennemsnit beskæftiget 17 funktionærer (2015: 25 funktionærer).

### 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 ejendoms-koncern.

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 28,9% (2015: 30,2%), svarende til en egenkapital pr. 31. december 2016 på 239 mio.kr (2015: 225 mio.kr), idet der ikke er udbetalt udbytte i 2016.

NCC Property Development A/S var pr. 31. december 2016 primært finansieret med lån hos NCC Treasury AB med 400 mio. kr. (2015: 357 mio. kr.). Selskabets kapitalberedskab er særdeles godt i form af det opstillede låneberedskab hos NCC Treasury AB.

### Markedet

Ejendomsmarkedet blev særdeles hårdt ramt af den finansielle krise i 2008, hvilket havde betydelig negativ påvirkning på selskabet indtil starten af 2010, hvor der siden er sket en gradvis optøning på markedet, hvilket selskabet har oplevet via svag stigende efterspørgsel efter selskabets produkter. Uagtet det svagt stigende marked har selskabet haft vanskeligt ved at igangsætte og afsætte selskabets produkter på et attraktivt niveau gennem de seneste år. Ved udgangen af 2016 har selskabet således alene igangsat og afhændet et mindre antal projekter med overdragelse til investorer ved byggeriernes afslutning i 2017.



Markedet inden for udvikling, udlejning og nyopførelse af kontorbyggeri har gennem de seneste år været præget af en stadigt større mængde uudlejede kvadratmeter i eksisterende ældre ejendomme. Specielt i det Storkøbenhavnske område har mængden af uudlejede kvadratmetre ligget på et højt niveau siden den økonomiske krise begyndte i 2008.

Udviklingen på kontormarkedet i 2016 har vist at flere virksomheder efterspørger indflytning i moderne og effektive kontorer, dog oplever selskabet fortsat at beslutningsprocesserne er utrolig lange. Den løbende dialog med potentielle nye kunder i løbet af 2016 har vist at flere virksomheder kan spare betydelige summer på at flytte i nye moderne og fleksible lokaler med reducerede driftsudgifter til følge. Selskabet forventer således, at markedet for udvikling, udlejning og nyopførelse af erhvervsbyggeri til kontorformål vil være stigende i de kommende år, i det omfang man er i stand til at møde kundernes behov og levere værdier til kunderne. Selskabet har på denne baggrund fokuseret indsatsen på kontorbyggeri med certificeret byggeri og efter Company House® konceptet, som gennem 2016 er udviklet yderligere, således at selskabet i dag må betegnes som markedsledende inden for udvikling af kontorhuse med flere lejere, hvor visse faciliteter deles, så hver lejer får flere faciliteter i en bedre kvalitet og til en lavere pris.

Selskabet har i 2016 solgt grunde, samt afleveret kontor- og retailprojekter til forskellige investorer, og det er selskabets vurdering at der også fremadrettet vil være en særdeles stor interesse hos investorerne for at aftage gode projekter, specielt indenfor kontorområdet.

Markedet inden for udvikling, udlejning og opførelse af retailbutikker har siden den økonomiske krise startede i 2008 været ramt af betydelig negativ udvikling som følge af negativt privatforbrug, med stigende antal ledige butikskvadratmeter til følge. Selskabet har siden 2008 udviklet og drevet en række færdigudviklede retail projekter, hvoraf selskabet også i 2016 har solgt en mindre del af den oparbejdede retail portefølje, hvorfor mængden af retailprojekter ved udgangen af 2016 er på et begrænset niveau. Selv om væksten i dansk økonomi i de kommende år på ny må forventes at være positiv, må det forventes, at retailmarkedet i de kommende år generelt vil udvise en stagnerende tendens, hvilket betyder at retailmarkedet overordnet må forventes at være knap så interessant, men dog med muligheder indenfor nicheområder. Selskabet har på denne baggrund valgt at neddroge selskabets kortsigtede indsats indenfor retailområdet.

Markedet inden for bydelsudvikling har i perioden indtil 2006 været lukrativ som følge af boligmarkedets positive udvikling med større efterspørgsel og stigende priser. Udviklingen i perioden efter 2007 har vist en bred opbremsning på boligmarkedet med længere liggetider og større prisfald som følge. Udviklingen med længere liggetider og faldende priser vendte dog i 2012 i områderne omkring de større byer. Den øgede urbanisering i Danmark må forventes at skabe fortsatte muligheder for vækst i og omkring de større byer, og dermed øgede priser for boliger. Boligvækst i de større byer forventes at have positiv effekt på erhvervsbyggeriet.

Markedet for udvikling af logistik og transportcentre har gennem de seneste år været præget af stigende uudlejede kvadratmetre og uændrede lejepriser, som følge af den generelle økonomiske afmatning. Logistiksegmentet må antages at indtage en tilsvarende mere afventende position også i de kommende år, men som følge af den øgede globale samhandel må det forventes, at logistikmarkedet på den lidt længere bane vil have en positiv vækst med fokus på større enheder og outsourcing i branchen. Selskabet har ikke siden 2011 udviklet og solgt logistikprojekter, men selskabet har i 2016 solgt enkelte logistikgrunde. Selskabet ønsker også fremadrettet at markere sig i en niche på markedet for udvikling af logistik og transportcentre som en aktiv og professionel udbyder med en betydelig markedsandel.

### Strategi

Svag stigende økonomisk vækst i Danmark i de kommende år, må forventes at skabe øgede muligheder for selskabet generelt. Selskabet oplever da også at der indenfor hovedsegmentet kontor er en vis form for optimisme for større aktivitet i de kommende år, hvilket også er tilfældet indenfor bydelsudvikling. Derimod må aktivitetsniveauet indenfor Retail og på logistikmarkedet forventes at blive fokuseret indenfor enkelte nicher.

Pris, beliggenhed og kvalitet spiller en afgørende rolle i konkurrencen. Målet for NCC Property Development A/S er fortsat at være synligt bedre end konkurrenterne til at udbyde bæredygtigt, effektivt og fleksibelt byggeri med rette placeringer.

En lønsom markedsledende position skal nås gennem fokuserende strategier på:



- Evnen til at tiltrække, fastholde og udvikle de bedste medarbejderkompetencer i branchen
- Opbyggelse og vedligeholdelse af en attraktiv beholdning af grunde til fremtidig udvikling, dækkende strategiske indsatsområder
- Salgs- og udviklingsprocessen, hvor selskabet i de seneste år har haft et større initiativ, som løbende gennem perioden er blevet tilpasset og forbedret, således at salgs- og udviklingsprocessen fremadrettet skal styrke og forbedre selskabets salgsresultater.

Strategierne vil blive gennemført med baggrund i NCC's kerneværdier:

"Fokus, Enkelthed og Ansvarlighed"

baseret på

"Ærlighed, Tillid, Respekt og pionering spirit"

Selskabets værdier er bærende, for alt hvad selskabet foretager sig, både internt og over for selskabets samarbejdspartnere. NCC Property Development A/S skal sikre succes gennem selskabets troværdighed, evne samt vilje til nytænkning og samarbejde.

NCC Property Development A/S' kunder skal have en oplevelse af at have fået værdier der giver bedre bundlinie, bedre velvære og bæredygtighed.

### **Målsætninger og forventninger for det kommende år**

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

Udsigterne for 2017 er således rimelige:

- Et udfordrende men tilgængeligt marked for nybygget kontorbyggeri med certificering efter Breeam/DGNB og efter Company House® konceptet.
- En strategisk beholdning af velbeliggende projektudviklingsopgaver og grunde
- Fortsat fokus på effektiv levering af bæredygtige kvalitetsprodukter
- Fortsat fokus på omkostninger, lønsomhed og risikostyring

Resultatet før skat for år 2017 forventes på baggrund af antal projekter til levering i 2017, at ligge på et lavere resultat i forhold til det opnåede resultat for 2016.

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, og 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.

### **Lovpligtig 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 2016 for omtale af koncernens politik m.v. i relation til samfundsansvar.

NCC Property Development A/S indgår i NCC AB koncernen, der er tilmeldt UN Global Compact. Vor rapportering til UN Global Compact kan findes på følgende internetadresse:

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

NCC Property Development A/S har vedtaget en miljøstrategi, som tager ansvar for at minimere miljøpåvirkningen i de bygninger, som selskabet opfører.

NCC Property Development A/S' program er fremadskuende, i det 100% af alle selskabets fremtidige projekter skal være certificeret efter DGNB, hvilket betyder et beregnet energiforbrug under den nationale energiramme.

NCC Property Development A/S har som mål at alle erhvervsbyggerier som minimum skal certificeres som "Gold" efter DGNB certificeringen.

### Aktiviteter

NCC koncernen har et certificeret arbejdsmiljøledelsessystem, som sikrer at arbejdsmiljøpolitikken efterleves. Alle der arbejder for NCC, sammen med NCC eller leverer til NCC skal gøre det på en betryggende måde og med opmærksomhed på sikkerheden, så NCCs vision for arbejdsmiljø og sundhed om "Ingen ulykker" efterleves. Ledelsen vurderer at koncernens' arbejde med miljø og arbejdsmiljø bidrager positivt til virksomhedens omdømme og effektivitet.

NCC koncernens arbejdsmiljø er forbedret i gennem 2016, men koncernens ambition om "Ingen ulykker" er ikke opnået i 2016 hvorfor NCC koncernen i årene fremover vil have endnu større fokus på at forbedre arbejdsmiljøet, således at antallet af arbejdsulykker reduceres.

NCC Property Development A/S har siden 2010 haft som målsætning at certificere alle erhvervsbyggerier med en målsætning om at alle erhvervsbyggerier som minimum skal certificeres som minimum "Gold" efter DGNB certificeringen. NCC Property Development A/S har medvirket til implementeringen af det nye certificeringssystem i Danmark, DGNB og har i den forbindelse gennemført et pilotprojekt med certificering af et kontorprojekt. Kontorprojektet opnåede "Silver" hvilket var den højeste score blandt pilotprojekterne. NCC Property Development A/S afleverede i 2015 kontorprojektet Gladsaxe Company House, som opnåede "platin" certificering efter DGNB, som det første kontorhus i Danmark.

NCC Property Development A/S har ikke som selvstændigt selskab nogen politikker for menneskerettigheder.



### *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 1 mand. 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 indværende regnskabsperiode. Selskabet har et mål om at øge andelen af kvinder i blandt øvrige ledere til 33% svarende til 1 person inden 2018. 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.

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/Investorrelations/Arsredovisningar/>

### **Videnressourcer**

Det er af afgørende betydning for NCC Property Development A/S' markedsposition, at selskabets medarbejdere besidder de bedste kompetencer inden for branchen. Det er derfor selskabets målsætning 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.



### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for NCC Property Development A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse C(stor).

Med henvisning til årsregnskabslovens §112, stk. 1, aflægges der ikke koncernregnskab. NCC Property Development A/S indgår i koncernregnskabet for NCC AB, Solna, Sverige.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### BESKRIVELSE AF ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtigelser, 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 forpligtigelser 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.

Forpligtigelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtigelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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.

### **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 gældsforpligtigelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Årsrapporten aflægges i DKK 1.000, der er den primære valuta for selskabets aktiviteter.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **Nettoomsætning**

Omsætningen omfatter indtægter fra solgte ejendomsprojekter inkl. entreprisomsætning, 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 poster

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 administrations-selskab. 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.

### BALANCEN

#### Immaterielle anlægsaktiver

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.

### **Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalandele i associerede virksomheder og joint ventures**

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.

### **Nedskrivning 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 netto-salgsprisen 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.

### **Varebeholdninger**

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

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

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

### **Tilgodehavender**

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

### **Egenkapital - udbytte**

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill, samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af evt. fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes under aktiver med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

### Hensatte forpligtigelser

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 nettorealisationsværdi. Hvis opfyldelse af forpligtigelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden, måles forpligtigelsen til dagsværdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtigelse, 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.

### Gældsforpligtigelser - øvrige

Øvrige gældsforpligtigelser måles til nettorealisationsværdi

### PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

#### Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat før skat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke-kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtigelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtigelser - eksklusive de poster, der indgår i likvider.

#### Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

#### Pengestrøm fra finansieringsaktivitet



Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtigelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

--- 000 ---

### Beregning af nøgletal

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger & Nøgletal 2015".

Bruttomargin	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
--------------	--

Overskudsgrad	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
---------------	--

Nettomargin	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
-------------	--

Egenkapitalens forrentning	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
----------------------------	---

Egenkapitalandel	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Aktiver i alt}}$
------------------	--

Nettoarbejdskapital	$  \begin{aligned}  &\text{Varebeholdninger} \\  &+ \text{Tilgodehavender} \\  &+ \text{Andre tilgodehavender} \\  &- \text{Leverandørgæld} \\  &- \text{Depositum} \\  &- \text{Forudbetalinger} \\  &- \text{Anden gæld} \\  &- \text{Periodeafgrænsningsposter}  \end{aligned}  $
---------------------	--



## RESULTATOPGØRELSE

Note	tkr.	2016	2015
1	Nettoomsætning	262.173	629.279
2,7,11	Produktionsomkostninger	-213.065	-557.056
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>49.108</b>	<b>72.223</b>
2,3,10	Administrationsomkostninger	-22.330	-21.755
	<b>Resultat af primært drift</b>	<b>26.778</b>	<b>50.468</b>
4	Finansielle indtægter	22	29
5	Finansielle omkostninger	-7.656	-8.443
	<b>Resultat før skat</b>	<b>19.144</b>	<b>42.054</b>
6	Skat af årets resultat	-5.060	-17.456
	<b>Årets resultat</b>	<b>14.084</b>	<b>24.598</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
	Årets resultat	14.084	24.598
	Overført resultat fra tidligere år	134.731	110.133
	<b>Til disposition</b>	<b>148.815</b>	<b>134.731</b>
	Overført til næste år	148.815	134.731
		<b>148.815</b>	<b>134.731</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER

Note	tkr.	2016	2015
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
7	Immaterielle aktiver		
	Goodwill	5.790	8.687
		5.790	8.687
10	Materielle aktiver		
	Driftsmateriel og inventar	9	31
		9	31
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
	Andre værdipapirer	122	225
8	Kapitalandele i dattervirksomheder	125	125
9	Kapitalandele i associerede virksomheder og joint ventures	5.208	5.208
		5.455	5.558
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>11.254</b>	<b>14.276</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Varebeholdninger</b>			
11	Omsætningsejendomme og grunde	585.526	650.061
		585.526	650.061
<b>Tilgodehavender</b>			
	Tilgodehavender fra salg	40.151	59.783
12	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.479	149
14	Udsudte skatteaktiver	12.825	18.202
17	Tilgodehavende selskabsskat	317	0
	Andre tilgodehavender	1.924	870
		60.696	79.004
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>168.839</b>	<b>5</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>815.061</b>	<b>729.070</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>826.315</b>	<b>743.346</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

Note	tkr.	2016	2015
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
13	Aktiekapital	90.000	90.000
	Overført resultat	148.815	134.731
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>238.815</b>	<b>224.731</b>
<b>Hensatte forpligtigelser</b>			
15	Andre hensatte forpligtigelser	73.085	67.249
		<b>73.085</b>	<b>67.249</b>
<b>Gældsforpligtigelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>			
16	Andre langfristede gældsforpligtigelser	1.300	1.300
		<b>1.300</b>	<b>1.300</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>			
	Depositum	2.263	1.981
	Leverandørgæld af varer og tjenesteydelser	25.333	7.699
12	Gæld til tilknyttede virksomheder	436.297	365.322
17	Selskabsskat	0	18.291
	Anden gæld	45.016	29.531
18	Periodeafgrænsningsposter	4.206	27.242
		<b>513.115</b>	<b>450.066</b>
	<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>514.415</b>	<b>451.366</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>826.315</b>	<b>743.346</b>
19	Eventualaktiver & forpligtelser, kontraktlige forpligtigelser, garantier og sikkerhedsstillelser		
20	Nærtstående parter og ejerforhold		
21	Verserende retssager		
22	Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling		



**EGENKAPITALOPGØRELSE**

<u>tkr.</u>	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	90.000	110.133	0	200.133
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført, jf. resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>24.598</u>	<u>0</u>	<u>24.598</u>
<b>Egenkapital 1. januar 2016</b>	<b>90.000</b>	<b>134.731</b>	<b>0</b>	<b>224.731</b>
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført, jf. resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>14.084</u>	<u>0</u>	<u>14.084</u>
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b><u>90.000</u></b>	<b><u>148.815</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>238.815</u></b>

# PENGESTRØMSOPGØRELSE

<u>tkr.</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Resultat før skat	19.144	42.054
<i>Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.:</i>		
Af- og nedskrivninger	2.918	5.919
Finansielle indtægter	-22	-29
Finansielle udgifter	<u>8.484</u>	<u>8.745</u>
Pengestrømme fra primær drift før ændringer i driftskapital	30.524	56.689
<i>Ændringer i driftskapital:</i>		
Ændring i varebeholdninger	64.535	167.012
Ændring i tilgodehavender	18.766	23.084
Ændring i andre hensatte forpligtigelser	5.836	28.025
Ændring i leverandører og anden gæld m.v.	<u>10.366</u>	<u>-82.067</u>
Pengestrøm fra primær drift	130.026	192.743
Renteindtægter, betalt	22	29
Renteomkostninger, betalt	<u>-8.484</u>	<u>-8.745</u>
Pengestrøm fra drift før skat	121.564	184.027
Refunderet (betalt) selskabsskat	<u>-18.291</u>	<u>-1.463</u>
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b><u>103.273</u></b>	<b><u>182.564</u></b>
Køb af materielle anlægsaktiver	0	0
Salg af materielle anlægsaktiver	0	0
Køb af finansielle anlægsaktiver	0	0
Salg af finansielle anlægsaktiver	0	0
Køb af andre værdipapirer	0	0
Salg af andre værdipapirer	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
Forøgelse (tilbagebetaling) af gæld til tilknyttede selskaber	65.561	-182.570
Udbetalt udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b><u>65.561</u></b>	<b><u>-182.570</u></b>
<b>Årets nettolikviditetsvirkning</b>	<b>168.834</b>	<b>-6</b>
Likvider, primo	<u>5</u>	<u>11</u>
<b>Likvider, ultimo</b>	<b><u>168.839</u></b>	<b><u>5</u></b>

# 1 Nettoomsætning

Nettoomsætningens fordeling på forretningssegmenter specificeres således:

<u>tkr.</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Salg af ejendomsprojekter og grunde	252.437	622.032
Huslejeindtægter	6.058	5.975
Anden omsætning	3.678	1.272
Nettoomsætning	<u>262.173</u>	<u>629.279</u>

Selskabets aktiviteter og omsætning finder udelukkende sted på det danske marked.

# 2 Ledelses- og medarbejderforhold

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>tkr.</u>		
<b>Artsopdelt:</b>		
Lønninger og vederlag	20.284	24.301
Pensioner	1.626	2.269
Øvrige personaleudgifter	1.872	828
	<u>23.782</u>	<u>27.398</u>
<b>Funktionsopdelt:</b>		
Produktion	15.815	21.147
Administration	7.967	6.251
	<u>23.782</u>	<u>27.398</u>
 Antal gennemsnitlige medarbejdere	 <u>17</u>	 <u>25</u>

Vederlag til selskabets nuværende og fratrådte direktionsmedlemmer for 2016 udgør 6.731 tkr. (2015: 9.572 tkr.)

Vederlag til bestyrelsesrepræsentanter fra moderselskabet udgør 0 tkr. (2015: 0 tkr.)

# 3 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Samlet honorar til revisionsvirksomhed indgår i koncernregnskabet for NCC AB, hvortil der henvises i overensstemmelse med ÅRLS 96, stk. 3



4 Finansielle indtægter

<u>tkr.</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Øvrige renteindtægter og valutakursgevinster	22	29
	<u>22</u>	<u>29</u>

5 Finansielle omkostninger

<u>tkr.</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	7.683	8.742
Heraf aktiverede finansieringsomkostninger	-828	-303
Øvrige renteomkostninger og valutakurstab	802	3
	<u>7.656</u>	<u>8.443</u>

6 Skat af årets resultat

<u>tkr.</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årets skat kan opdeles således:		
Skat af årets resultat	5.060	17.456
	<u>5.060</u>	<u>17.456</u>
Skat af årets resultat fremkommer således:		
Skat af årets skattepligtige ordinære indkomst	-317	18.291
Regulering til tidligere års aktuelle skat	0	5.711
Regulering af udskudt skat	5.377	-6.546
Skat af årets resultat	<u>5.060</u>	<u>17.456</u>

## 7 Immaterielle aktiver

## Goodwill

<u>tkr.</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anskaffelsessum ved årets begyndelse	58.391	58.391
Anskaffelsessum ved årets udgang	58.391	58.391
Af- og nedskrivninger ved årets begyndelse	-49.704	-46.807
Årets af- og nedskrivninger (produktionsomkostninger)	-2.897	-2.897
Af- og nedskrivninger ved årets udgang	-52.601	-49.704
Regnskabsmæssig værdi ved årets udgang	5.790	8.687
Afskrives over	20 år	20 år

## Goodwill

Ledelsen har pr. 31. december 2016 gennemført en værdiforringelsestest af den regnskabsmæssige værdi af goodwill.

Genindvindingsværdien er baseret på kapitalværdien, som er fastlagt ved anvendelse af forventede nettopengestrømme på basis af budgetter for årene 2017-19 godkendt af bestyrelsen. Den vægtede gennemsnitlige vækstrate brugt til ekstrapolering af forventede fremtidige nettopengestrømme for årene efter 2019 er skønnet til 2,0%. Vækstraten vurderes ikke at overstige den langsigtede gennemsnitlige vækstrate inden for selskabets markeder.

Ledelsen vurderer, at sandsynlige ændringer i de grundlæggende forudsætninger ikke vil medføre, at den regnskabsmæssige værdi af goodwill vil overstige genindvindingsværdien.

## 8 Kapitalandele i dattervirksomheder

2016 2015

tkr.

Anskaffelsessum ved årets begyndelse

125 125

Anskaffelsessum ved årets udgang

125 125

Nedskrivninger ved årets begyndelse

0 0

Nedskrivninger ved årets udgang

0 0

Regnskabsmæssig værdi ved årets udgang

125 125

Kapitalandele i dattervirksomheder, i henhold til seneste

årsrapport (31. december 2016), specificeres således:

NCC PD A/S` andel

Navn	Hjemsted	Ejer- andel	Selskabs- kapital	Egenkapital	Resultat	Egenkapital	Resultat
			tkr.	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
Retail Danmark ApS	Gladsaxe	100%	125	125	0	125	0

## 9 Kapitalandele i associerede virksomheder og joint ventures

2016 2015

tkr.

Anskaffelsessum ved årets begyndelse

5.208 5.208

Anskaffelsessum ved årets udgang

5.208 5.208

Nedskrivninger ved årets begyndelse

0 0

Nedskrivninger ved årets udgang

0 0

Regnskabsmæssig værdi ved årets udgang

5.208 5.208

Kapitalandele i associerede virksomheder og joint ventures, i henhold til seneste

årsrapporter (31. december 2016), specificeres således:

NCC PD A/S` andel

Navn	Hjemsted	Ejer- andel	Selskabs- kapital	Egenkapital	Resultat	Egenkapital	Resultat
			tkr.	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
Ørestad Down Town P/S	Gladsaxe	60%	18.500	14.398	313	8.639	188
Komplementarselskab et Ørestad Down Town ApS	Gladsaxe	60%	80	80	0	48	0



10 Driftsmateriel og inventar

tkr.

	2016
Anskaffelsessum ved årets begyndelse	2.477
Anskaffelsessum ved årets udgang	2.477
Af- og nedskrivninger ved årets begyndelse	-2.446
Årets af- og nedskrivninger (administrationsomkostninger)	-22
Af- og nedskrivninger ved årets udgang	-2.468
Regnskabsmæssig værdi ved årets udgang	9
Regnskabsmæssig værdi ved årets begyndelse	31
Afskrives over	3-5 år
Heraf indgår finansielt leasede aktiver med	0

11 Omsætningsejendomme og grunde

tkr.	2016	2015
Regnskabsmæssig værdi ved årets begyndelse	650.061	820.073
Årets tilgang	105.396	58.968
Årets afgang	-169.931	-225.981
Årets af- og nedskrivninger (produktionsomkostninger)	0	-3.000
Anskaffelsessum ved årets udgang	585.526	650.061

I årets løb er der aktiveret renteomkostninger på 828 tkr. (2015: 303 tkr.) Renteomkostningerne repræsenterer de renter, som i opgørelsesperioden er påløbet projekter under opførelse.

12 Tilgodehavender hos/gæld til tilknyttede virksomheder

	2016	2015
tkr.		
I tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder indgår koncern cash pool med	5.479	149
I gæld til tilknyttede virksomheder under kortfristet gæld indgår gæld		
til NCC Treasury AB med	400.000	357.270

### 13 Aktiekapital

Aktiekapitalen består af 900.000 stk. aktier af 100 kr.

Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder. Aktiekapitalen er uændret i de seneste 5 regnskabsår.

### 14 Udskudt skatteaktiv

	2016	2015
Udskudt skat, netto, ved årets begyndelse	18.202	11.656
Årets regulering af udskudt skat ved årets udgang	-5.377	6.546
Udskudt skat, netto, ved årets udgang	12.825	18.202
Udskudt skat vedrører:		
Materielle aktiver	62	78
Kortfristede aktiver	-4.241	-2.668
Hensatte forpligtelser	17.004	20.792
	12.825	18.202

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.

### 15 Andre hensatte forpligtigelser

	2016	2015
Andre hensatte forpligtigelser 1. januar	67.249	38.854
Anvendt i året	-47.384	-57.022
Hensat for året	53.220	85.417
Andre hensatte forpligtigelser 31. december	73.085	67.249
Forfaldstidspunkterne for andre hensatte forpligtigelser forventes at blive:		
Inden for 1 år	62.916	57.099
Mellem 1 og 5 år	10.169	10.150
Efter 5 år	0	0
	73.085	67.249

**16 Andre langfristede gældsforpligtigelser**

Hele den langfristede gældsforpligtigelse forfalder til betaling indenfor 5 år.

**17 Tilgodehavende (Skyldig) selskabsskat**

tkr.

	2016	2015
Tilgodehavendet (skyldig) selskabsskat 1. januar	-18.291	4.248
Årets aktuelle skat	317	-18.291
Reguleringer vedrørende tidligere år	0	-5.711
Betalt (refunderet) selskabsskat i året	18.291	1.463
Tilgodehavende (skyldig) selskabsskat 31. december	317	-18.291

**18 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.

**19 Eventualaktiver & forpligtigelser, kontraktlige forpligtigelser, garantier og sikkerhedsstillelser**

**Eventualaktiver & forpligtigelser**

Som led i udførelsen af entreprisekontrakter i fremmedregning opstår der løbende tvister og ekstrakrav rettet mod bygherrer og leverandører. Disse krav indregnes først, når der foreligger accept fra modparten.

**Kontraktlige forpligtigelser**

tkr.

	2016	2015
Inden for 1 år	3.618	3.650
Mellem 1 og 5 år	13.103	13.240
Efter 5 år	11.129	14.375
	27.850	31.265

**Garantier**

Selskabet har via banker og forsikringsselskaber stillet sikkerhed på 5.524 tkr. (2015: 5.524 tkr.) til opfyldelse af forpligtigelser for solgte ejendomme og andre indgåede forpligtigelser.

**Sikkerhedsstillelser**

I selskabets grunde, bygninger og omsætningsejendomme er der tinglyst ejerpantebreve på nominelt 0 tkr. (2015: 0 tkr.).



## 20 Nærtstående parter og ejerforhold

### Grundlag

#### **Bestemmende indflydelse**

NCC Property Development Nordic AB, Vallgaten 3, 170 80 Solna, Sverige Hovedaktionær

Selskabets ultimative moderselskab er NCC AB, Solna, Sverige

#### **Ejerforhold**

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

NCC Property Development Nordic AB, Vallgaten 3, 170 80 Solna, Sverige

Selskabets ultimative moderselskab NCC AB's koncernregnskab foreligger på

selskabets hjemmeside NCC.SE

## 21 Verserende retssager

Selskabet har enkelte løbende rets- og voldgiftssager.

Det er ledelsens opfattelse, at udfaldet af disse retssager ikke vil påvirke selskabets økonomiske stilling.

## 22 Væsentlige usikkerheder vedrørende 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 nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealisationsværdi 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.