



NCC Property Development A/S

Tobaksvejen 2A
2860 Søborg

Årsrapport
1. januar - 31. december 2015
(14. regnskabsår)

CVR-nr 26 70 86 72

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den
11. marts 2016
Dirigent:

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'M' followed by a long horizontal line.

MORTEN JAKOBSEN

INDHOLDSFORTEGNELSE

	SIDE
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Beretning	7
 Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Regnskabspraksis	15
Resultatopgørelse	23
Balance	24
Egenkapitalopgørelse	26
Pengestrømsopgørelse	27
Noter	28

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for NCC Property Development A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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 11. marts 2016.

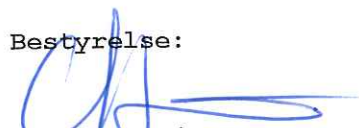
Direktion:


Ole Faurby
Adm. direktør


Niels Fribo


Morten Jakobsen

Bestyrelse:


Carola Lavén
Formand


Ole Faurby


Karolina Roos

Til kapitalejerne i NCC Property Development A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for NCC Property Development A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 11. marts 2016

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

e-mail: 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 11. marts 2016 på selskabets adresse.

LEDELSESBERETNING

Hoved- og nøgletal

Mio. kr.	2015	2014	2013	2012	2011
Hovedtal					
Nettoomsætning	629	610	358	1.178	347
Bruttoresultat	72	12	46	56	34
Resultat af primær drift	50	-12	24	34	21
Resultat af finansielle poster	-8	-11	-14	-14	-10
Resultat før skat	42	-23	10	20	11
Årets resultat	25	-12	7	14	10

Anlægsaktiver	14	17	19	22	25
Omsætningsaktiver	729	920	1.266	1.330	1.155
Aktiver i alt (balancesum)	743	937	1.285	1.352	1.180
Egenkapital	225	200	213	206	191
Langfristede forpligtelser	1	1	1	1	1
Kortfristede forpligtelser	517	736	1.071	1.145	988

Pengestrømme fra driften	183	163	69	-41	-44
Pengestrømme til investering	0	-1	0	0	-4
Pengestrømme fra finansiering	-183	-162	-69	41	48
Pengestrømme i alt	0	0	0	0	0

Nettoarbejdskapital	577	716	893	947	897
----------------------------	------------	------------	------------	------------	------------

Gennemsnitligt antal ansatte	25	28	28	26	26
-------------------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Nøgletal i %

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

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 629 mio. kr. (610 mio. kr. i 2014) med et resultat før skat på 42 mio. kr. (2014: -23 mio. kr.), hvilket lever op til ledelsens udmeldte forventninger til et højere resultat for 2015. Resultatet for 2015 er negativt påvirket af foretagne nedskrivninger på selskabets beholdning af omsætningsejendomme og grunde indenfor retailsegmentet på 3 MDKK (2014: 4 mio. kr.). Selskabets resultat på 42 mio. kr. anses for tilfredsstillende. Ledelsen er dog ikke tilfreds med selskabets aktivitetsniveau i 2015, idet selskabet i 2015 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 -2,0% i 2014 til 8,0% i 2015, ligesom selskabets nettomargin er steget fra -2,0% i 2014 til 3,9% i 2015, hvilket anses for tilfredsstillende udvikling, omend niveauet fortsat ikke er helt tilfredsstillende.

Selskabet har i 2015 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 2015 fortsat fokuseret på optimering af arbejdskapitalen, og med denne fokusering har selskabet registreret en reduktion i arbejdskapitalen fra 716 mio. kr. i 2014 til 577 mio. kr. i

2015. Selskabets egenkapitalforrentning er steget fra -6,0% i 2014 til 11,6% i 2015, hvilket er en tilfredsstillende udvikling, mens niveauet for egenkapitalforrentning fortsat ikke helt er på et tilfredsstillende niveau.

NCC Property Development A/S har i 2015 i gennemsnit beskæftiget 25 funktionærer (2014: 28 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 30,2% (2014: 21,4%), svarende til en egenkapital pr. 31. december 2015 på 225 mio.kr (2014: 200 mio.kr), idet der ikke er udbetalt udbytte i 2015.

NCC Property Development A/S var pr. 31. december 2015 primært finansieret med lån hos NCC Treasury AB med 357 mio. kr. (2014: 530 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 2015 har selskabet således alene igangsat og afhændet et mindre antal projekter med overdragelse til investorer ved byggeriernes afslutning i 2016.

Markedet inden for udvikling, udlejning og nyopførelse af kontorbyggeri har gennem de seneste år været præget af en stadigt større mængde uudlejede kva-

dratmeter 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 2015 har vist at flere virksomheder efterspørg 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 2015 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 2015 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 2015 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 2015 har solgt en mindre del af den oparbejdede retail portefølje, hvorfor mængden af retailprojekter ved udgangen af 2015 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 neddrøse 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 opbrems-

ning 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 udlejede kvadratmetre og faldende 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. 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 niches.

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

"Erlighed, 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 2016 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 2016 forventes på baggrund af antal projekter til levering i 2016, at ligge på et lavere resultat i forhold til det opnåede resultat for 2015.

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 2015 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 2015, men koncernens ambition om "Ingen ulykker" er ikke opnået i 2015 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.

Mangfoldighed

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. 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/Investor-relations/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 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store 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.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Omsætningen omfatter indtægter fra solgte ejendomsprojekter inkl. entrepri-
seomsætning, ejendomshandel og udlejning.

Salgssum for ejendomsprojekter indregnes i omsætningen i takt med afleverin-
gen (salgsmetoden).

Lejeindtægter indregnes i omsætningen med den optjente leje for regnskabspe-
rioden.

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 nedskrivnin-
ger - samt materialer og gager, der afholdes for at opnå årets nettoomsæt-
ning.

Under produktionsomkostninger indregnes tillige projektudviklingsomkost-
ninger, 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 af-
skrivninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urea-
liserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, gæld, amor-
tisering af finansielle aktiver, samt tillæg og godtgørelse under aconto-
skatteordningen.

Skat af årets resultat

NCC Property Development A/S er sambeskattet med de øvrige NCC-selskaber i Danmark, hvor søsterselskabet NCC Construction 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.

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 salgskomkostninger 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 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.

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 beskatingsregler, 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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rentes metode, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen under finansielle omkostninger over låneperioden.

Andre finansielle forpligtigelser

Andre finansielle forpligtigelser, herunder bankgæld og leverandørgæld, måles ved første indregning til dagsværdi. Efterfølgende måles forpligtigelserne til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rentes metode, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell omkostning over låneperioden.

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.

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.	2015	2014
1	Nettoomsætning	629.279	609.981
2,7,11	Produktionsomkostninger	-557.056	-598.406
	Bruttoresultat	72.223	11.575
2,3,10	Administrationsomkostninger	-21.755	-23.753
	Resultat af primært drift	50.468	-12.178
4	Finansielle indtægter	29	94
5	Finansielle omkostninger	-8.443	-10.639
	Resultat før skat	42.054	-22.723
6	Skat af årets resultat	-17.456	10.280
	Årets resultat	24.598	-12.443
Resultatdisponering			
	Årets resultat	24.598	-12.443
	Overført resultat fra tidligere år	110.133	122.576
	Til disposition	134.731	110.133
	Foreslået udbytte	0	0
	Overført til næste år	134.731	110.133
		134.731	110.133

BALANCE PR. 31. DECEMBER

<u>Note</u>	<u>tkr.</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
7	Immaterielle aktiver		
	Goodwill	8.687	11.584
		<u>8.687</u>	<u>11.584</u>
10	Materielle aktiver		
	Driftsmateriel og inventar	31	53
		<u>31</u>	<u>53</u>
Finansielleanlægsaktiver			
	Andre værdipapirer	225	322
8	Kapitalandele i dattervirksomheder	125	125
9	Kapitalandele i associerede virksomheder og joint ventures	5.208	5.208
		<u>5.558</u>	<u>5.655</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>14.276</u>	<u>17.292</u>
Omsætningsaktiver			
Varebeholdninger			
11	Omsætningsejendomme og grunde	650.061	820.073
		<u>650.061</u>	<u>820.073</u>
Tilgodehavender			
14	Tilgodehavender fra salg	59.783	72.196
12	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	149	220
15	Udskudte skatteaktiver	18.202	11.656
17	Tilgodehavende selskabsskat	0	4.248
	Andre tilgodehavender	870	11.373
		<u>79.004</u>	<u>99.693</u>
	Likvide beholdninger	<u>5</u>	<u>11</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>729.070</u>	<u>919.777</u>
	AKTIVER I ALT	<u>743.346</u>	<u>937.069</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER

Note	tkr.	2015	2014
PASSIVER			
Egenkapital			
13	Aktiekapital	90.000	90.000
	Overført resultat	134.731	110.133
13	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
	Egenkapital i alt	224.731	200.133
Gældsforpligtigelser			
Langfristede gældsforpligtigelser			
16	Andre langfristede gældsforpligtigelser	1.300	1.300
		1.300	1.300
Kortfristede gældsforpligtigelser			
	Depositum	1.981	9.595
	Leverandørgæld af varer og tjenesteydelser	74.948	52.773
12	Gæld til tilknyttede virksomheder	365.322	547.893
17	Selskabsskat	18.291	0
	Anden gæld	29.531	98.549
18	Periodeafgrænsningsposter	27.242	26.826
		517.315	735.636
	Gældsforpligtelser i alt	518.615	736.936
	PASSIVER I ALT	743.346	937.069
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-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået</u> <u>udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2014	90.000	122.576	0	212.576
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført, jf. resultatdisponeringen	0	-12.443	0	-12.443
Egenkapital 1. januar 2015	90.000	110.133	0	200.133
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført, jf. resultatdisponeringen	0	24.598	0	24.598
Egenkapital 31. december 2015	90.000	134.731	0	224.731

PENGESTRØMSOPGØRELSE

<u>tkr.</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Resultat før skat	42.054	-22.723
<i>Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.:</i>		
Af- og nedskrivninger	5.919	6.515
Avance ved salg af anlægsaktiv	0	0
Finansielle indtægter	-29	-94
Finansielle udgifter	<u>8.745</u>	<u>16.078</u>
Pengestrømme fra primær drift før ændringer i driftskapital	56.689	-224
<i>Ændringer i driftskapital:</i>		
Ændring i varebeholdninger	167.012	320.287
Ændring i tilgodehavender	23.084	26.338
Ændring i leverandører og anden gæld m.v.	<u>-54.042</u>	<u>-173.478</u>
Pengestrøm fra primær drift	192.743	172.924
Renteindtægter, betalt	29	94
Renteomkostninger, betalt	<u>-8.745</u>	<u>-16.078</u>
Pengestrøm fra drift før skat	184.027	156.940
Refunderet (betalt) selskabsskat	<u>-1.463</u>	<u>5.924</u>
Pengestrøm fra driftsaktivitet	<u>182.564</u>	<u>162.864</u>
Køb af materielle anlægsaktiver	0	-66
Salg af materielle anlægsaktiver	0	0
Køb af finansielle anlægsaktiver	0	-1.200
Salg af finansielle anlægsaktiver	0	0
Køb af andre værdipapirer	0	0
Salg af andre værdipapirer	<u>0</u>	<u>0</u>
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	<u>0</u>	<u>-1.266</u>
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter, netto	0	0
Forøgelse (tilbagebetaling) af gæld til tilknyttede selskaber	-182.570	-161.883
Udbetalt udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	<u>-182.570</u>	<u>-161.883</u>
Årets nettolikviditetsvirkning	-6	-285
Likvider, primo	<u>11</u>	<u>296</u>
Likvider, ultimo	<u>5</u>	<u>11</u>

1 Nettoomsætning

Nettoomsætningens fordeling på forretningssegmenter specificeres således:

<u>tkr.</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Salg af ejendomsprojekter og grunde	622.032	598.805
Huslejeindtægter	5.975	10.801
Anden omsætning	<u>1.272</u>	<u>375</u>
Nettoomsætning	<u><u>629.279</u></u>	<u><u>609.981</u></u>

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

2 Ledelses- og medarbejderforhold

<u>tkr.</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Artsopdelt:		
Lønninger og vederlag	24.301	30.214
Pensioner	2.269	2.657
Øvrige personaleudgifter	<u>828</u>	<u>1.196</u>
	<u><u>27.398</u></u>	<u><u>34.067</u></u>
Funktionsopdelt:		
Produktion	21.147	26.862
Administration	<u>6.251</u>	<u>7.205</u>
	<u><u>27.398</u></u>	<u><u>34.067</u></u>
Antal gennemsnitlige medarbejdere	<u><u>25</u></u>	<u><u>28</u></u>

Vederlag til selskabets nuværende og fratrådte direktionsmedlemmer for 2015 udgør 9.572 tkr. (2014: 7.653 tkr.)

Vederlag til bestyrelsesrepræsentanter fra moderselskabet udgør 0 tkr. (2014: 0 tkr.)

3 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

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

NOTER TIL ÅRSREGNSKAB

4 Finansielle indtægter

<u>tkr.</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	36
Øvrige renteindtægter og valutakursgevinster	<u>29</u>	<u>57</u>
	<u>29</u>	<u>94</u>

5 Finansielle omkostninger

<u>tkr.</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	8.742	16.120
Heraf aktiverede finansieringsomkostninger	-303	-5.438
Øvrige renteomkostninger og valutakurstab	<u>3</u>	<u>-43</u>
	<u>8.443</u>	<u>10.639</u>

6 Skat af årets resultat

<u>tkr.</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årets skat kan opdeles således:		
Skat af årets resultat	17.456	-10.280
Skat af egenkapitalbevægelser	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>17.456</u>	<u>-10.280</u>
Skat af årets resultat fremkommer således:		
Skat af årets skattepligtige ordinære indkomst	18.291	-4.252
Regulering til tidligere års aktuelle skat	5.711	-55
Regulering af udskudt skat	<u>-6.546</u>	<u>-5.973</u>
Skat af årets resultat	<u>17.456</u>	<u>-10.280</u>

7 Immaterielle aktiver

Goodwill

<u>tkr.</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anskaffelsessum ved årets begyndelse	58.391	58.391
Anskaffelsessum ved årets udgang	58.391	58.391
Af- og nedskrivninger ved årets begyndelse	-46.807	-43.910
Årets af- og nedskrivninger (produktionsomkostninger)	-2.897	-2.897
Af- og nedskrivninger ved årets udgang	-49.704	-46.807
Regnskabsmæssig værdi ved årets udgang	<u>8.687</u>	<u>11.584</u>
Afskrives over	20 år	20 år

Goodwill

Ledelsen har pr. 31. december 2015 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 2016-18 godkendt af bestyrelsen. Den vægtede gennemsnitlige vækstrate brugt til ekstrapolering af forventede fremtidige nettopengestrømme for årene efter 2017 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.

NOTER TIL ÅRSREGNSKAB

8 Kapitalandele i dattervirksomheder	2015	2014
<u>tkr.</u>		
Anskaffelsessum ved årets begyndelse	125	125
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
Anskaffelsessum ved årets udgang	125	125
Nedskrivninger ved årets begyndelse	0	0
Årets nedskrivninger	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 2015), specificeres således:

Navn	Hjemsted	Ejer- andel	Selskabs- kapital	Egenkapital	Resultat	NCC PD A/S` andel	
						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	2015	2014
<u>tkr.</u>		
Anskaffelsessum ved årets begyndelse	5.208	4.008
Tilgang i årets løb	0	1.200
Afgang i årets løb	0	0
Anskaffelsessum ved årets udgang	5.208	5.208
Nedskrivninger ved årets begyndelse	0	0
Årets nedskrivninger	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 2015), specificeres således:

Navn	Hjemsted	Ejer- andel	Selskabs- kapital	Egenkapital	Resultat	NCC PD A/S` andel	
						Egenkapital	Resultat
			tkr.	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
Ørestad Down Town P/S	Gladsaxe	60%	18.500	14.085	-861	8.451	-517
Komplementarselskab et Ørestad Down Town ApS	Gladsaxe	60%	80	80	0	48	0

10 Driftsmateriel og inventar

tkr.

	<u>2015</u>
Anskaffelsessum ved årets begyndelse	2.477
Årets tilgang	0
Årets afgang	<u>0</u>
Anskaffelsessum ved årets udgang	<u>2.477</u>
Af- og nedskrivninger ved årets begyndelse	-2.424
Årets af- og nedskrivninger (administrationsomkostninger)	-22
Årets afgang	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger ved årets udgang	<u>-2.446</u>
Regnskabsmæssig værdi ved årets udgang	<u>31</u>
Regnskabsmæssig værdi ved årets begyndelse	<u>53</u>
Afskrives over	<u>3-5 år</u>
Heraf indgår finansielt leasede aktiver med	<u>0</u>

11 Omsætningsejendomme og grunde

tkr.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Regnskabsmæssig værdi ved årets begyndelse	820.073	1.143.966
Årets tilgang	58.968	312.400
Årets afgang	-225.981	-495.064
Årets af- og nedskrivninger (produktionsomkostninger)	-3.000	-3.605
Årets forudbetalinger på solgte men ikke leverede projekter (modregnet)	<u>0</u>	<u>-137.623</u>
Anskaffelsessum ved årets udgang	<u>650.061</u>	<u>820.073</u>

I årets løb er der aktiveret renteomkostninger på 303 tkr. (2014: 5.438 tkr.) Renteomkostningerne repræsenterer de renter, som i opgørelsesperioden er påløbet projekter under opførelse.

	2015	2014
12 Tilgodehavender hos/gæld til tilknyttede virksomheder		
tkr.		
I likvide beholdninger indgår bundne likvider med	149	220
I gæld til tilknyttede virksomheder under kortfristet gæld indgår gæld til NCC Treasury AB med	357.270	530.293

13 Egenkapital

Aktiekapitalen består af 900.000 stk. aktier af 100 kr.

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

Udbytte

Der foreslåes et udbytte på 0 tkr. (2014: 0 tkr.).

Udlodning af udbytte til NCC Property Development A/S' aktionærer har ingen skattemæssige konsekvenser for NCC Property Development A/S.

14 Tilgodehavender fra salg

Af de samlede tilgodehavender forventes følgende beløb at forfalde til betaling mere end et år efter regnskabsårets udløb

	2015	2014
15 Udskudt skatteaktiv		
Udskudt skat aktiv		
Udskudt skat, netto, ved årets begyndelse	11.656	5.683
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	0	0
Årets regulering af udskudt skat ved årets udgang	6.546	5.973
Udskudt skat, netto, ved årets udgang	<u>18.202</u>	<u>11.656</u>
Hensættelse til udskudt skat vedrører:		
Materielle aktiver	78	92
Kortfristede aktiver	-2.668	-3.958
Hensatte forpligtelser	<u>20.792</u>	<u>15.522</u>
	<u>18.202</u>	<u>11.656</u>

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.

16 Andre langfristede gældsforpligtigelser

Hele den langfristede gældsforpligtigelse forfalder til betaling indenfor 5 år.

	2015	2014
17 Tilgodehavende (Skyldig) selskabsskat		
<u>tkr.</u>		
Tilgodehavendet (skyldig) selskabsskat 1. januar	4.248	5.866
Årets aktuelle skat	-18.291	4.307
Reguleringer vedrørende tidligere år	-5.711	0
Betalt (refunderet) selskabsskat i året	1.463	-5.924
Tilgodehavende (skyldig) selskabsskat 31. december	<u>-18.291</u>	<u>4.248</u>

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.

tkr.

	2015	2014
Kontraktlige forpligtigelser		
Inden for 1 år	3.650	1.124
Mellem 1 og 5 år	13.240	1.804
Efter 5 år	14.375	0
	<u>31.265</u>	<u>2.928</u>

Garantier

Selskabet har via banker og forsikringsselskaber stillet sikkerhed på 5.524 tkr. (2014: 11.620 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. (2014: 0 tkr.), hvoraf nominelt 0 tkr. (2014: 0 tkr.) er lagt til sikkerhed.

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 Væserende 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 ledelsens 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.