
NCC Property Development A/S

Tobaksvejen 2A, 2860 Søborg

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 26 70 86 72

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 1 /5 2023

Claus Asger Olsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 10

Balance 31. december 11

Egenkapitalopgørelse 13

Noter til årsregnskabet 14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for NCC Property Development A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 1. maj 2023

Direktion

Ole Faurby
adm. direktør

Jesper Tougaard Michaelsen

Claus Asger Olsen

Bestyrelse

Bo Sture Joachim Holmberg
formand

Ahmed Galijasevic

Frida Ingrid Matilda Jacobson

Ole Faurby

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i NCC Property Development A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for NCC Property Development A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 1. maj 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Allan Knudsen
statsautoriseret revisor
mne29465

Morten Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne32806

Selskabsoplysninger

Selskabet	NCC Property Development A/S Tobaksvejen 2A 2860 Søborg CVR-nr.: 26 70 86 72 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Gladsaxe
Bestyrelse	Bo Sture Joachim Holmberg, formand Ahmed Galijasevic Frida Ingrid Matilda Jacobson Ole Faurby
Direktion	Ole Faurby Jesper Tougaard Michaelsen Claus Asger Olsen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Hoved- og nøgletal

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

	2022	2021	2020	2019	2018
	Mio. DKK	Mio. DKK	Mio. DKK	Mio. DKK	Mio. DKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	31	850	24	269	374
Bruttofortjeneste	42	170	45	21	40
Resultat af ordinær primær drift	12	142	19	-8	25
Resultat af finansielle poster	-2	-6	60	-7	-6
Årets resultat	7	106	75	-12	-17
Balance					
Balancesum	757	517	775	659	906
Egenkapital	153	296	190	216	228
Antal medarbejdere	17	17	17	19	19
Nøgletal i %					
Bruttomargin	135,5%	20,0%	187,5%	7,8%	10,7%
Soliditetsgrad	20,2%	57,3%	24,5%	32,8%	25,2%
Forrentning af egenkapital	3,1%	43,6%	36,9%	-5,4%	-7,2%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Årsrapporten for NCC Property Development A/S for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i året

Årets omsætning blev på DKK 31 mio. (2021: DKK 850 mio.) med et resultat før skat på DKK 10 mio. (2021: DKK 136 mio.).

Selskabets resultat blev på DKK 10 mio., hvilket skal ses i sammenhæng med, at der i årets løb ikke er blevet færdiggjort ejendomme til levering.

Aktivitetsniveauet har været højt, men det må samtidig konstateres, at den generelle økonomiske udvikling i flere tilfælde har ført til forøget usikkerhed på markedet for kontorejendomme. NCC Property Development A/S har i 2022 i gennemsnit beskæftiget 17 funktionærer, hvilket svarer til antallet i 2021.

Soliditet og kapitalberedskab

Soliditetsgraden udgør 20,2% (2021: 57,3%), svarende til en egenkapital pr. 31. december 2022 på DKK 153 mio. (2021: DKK 296 mio.), idet der i 2022 blev betalt udbytte på DKK 150 mio.

NCC Property Development A/S var pr. 31. december 2022 primært finansieret med lån hos NCC Treasury AB med DKK 572 mio. (2021: DK 121 mio.). Selskabets kapitalberedskab er særdeles godt i form af det opstillede låneberedskab hos NCC Treasury AB.

Igangværende projekter

Ved udgangen af 2022 har NCC Property Development A/S et igangværende projekt.

I december måned erhvervede selskabet et attraktivt beliggende jordstykke på Amager Boulevard 70. Selskabet er i gang med at udvikle en moderne kontorejendom på ca. 10.000 kvadratmeter, som vil kunne finde anvendelse som domicilejendom eller Company House®.

Ledelsesberetning

Markedsudviklingen

NCC Property Developments A/S påvirkes af den generelle konjunkturudvikling. I 2022 blev markedet for investeringsejendomme påvirket af stigende renter og forøgede byggeomkostninger. Begge dele førte til en generel opbremsning af aktivitetsniveauet.

Forventning til markedsudviklingen

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

Målsætninger og forventninger for det kommende år

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

Selskabet har aktuelt et projekt under opførelse og 2-3 projekter, som forventes igangsat inden for en tidshorisont på 3-9 måneder. Der er derfor et godt grundlag for selskabets udvikling de kommende år.

I 2023 vil et væsentligt projekt være færdigt til levering til investor. Selskabets overskud i 2022 var i høj grad påvirket af at ingen projekter blev færdiggjort. På den baggrund forventes et tilfredsstillende resultat for 2023, på niveau med forrige år.

Eksternt miljø

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

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

Videnressourcer

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

Ledelsesberetning

Samfundsansvar

NCC Property Development A/S udarbejder ikke en selvstændig redegørelse for politikker i relation til samfundsansvar, herunder vores miljø- og klimapolitik og vores arbejdsmiljøpolitik.

Vi henviser til NCC AB's årsregnskab for 2022. NCC Property Development A/S indgår i koncernregnskabet for NCC AB. For koncernens redegørelse for samfundsansvar henvises til NCC AB's regnskab ("Hållbarhetsredovisning"):

<https://www.ncc.se/investor-relations/rapporter--publikationer/arsredovisningar/>

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

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

Mangfoldighed

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

<https://www.ncc.com/sustainability/code-of-conduct/>

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

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.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 TDKK	2021 TDKK
Nettoomsætning		31.352	849.924
Produktionsomkostninger	3	10.155	-679.957
Bruttoresultat		41.507	169.967
Administrationsomkostninger	3	-29.282	-27.551
Resultat af ordinær primær drift		12.225	142.416
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	4	-3.468	0
Finansielle indtægter	5	4.463	1.269
Finansielle omkostninger	6	-3.191	-7.667
Resultat før skat		10.029	136.018
Skat af årets resultat	7	-2.936	-30.131
Årets resultat		7.093	105.887

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022 TDKK	2021 TDKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		19	70
Materielle anlægsaktiver	8	19	70
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	153.342	156.810
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	10	0	119.009
Finansielle anlægsaktiver		153.342	275.819
Anlægsaktiver		153.361	275.889
Varebeholdninger	11	191.636	82.004
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.070	1.700
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		394.795	128.114
Andre tilgodehavender		1.317	20.574
Udskudt skatteaktiv	12	1.323	8.992
Selskabsskat		8.369	0
Tilgodehavender		411.874	159.380
Omsætningsaktiver		603.510	241.384
Aktiver		756.871	517.273

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022 TDKK	2021 TDKK
Selskabskapital		90.000	90.000
Overført resultat		479	206.386
Foreslået udbytte for regnskabsåret		63.000	0
Egenkapital	13	153.479	296.386
Andre hensættelser	14	19.379	54.888
Hensatte forpligtelser		19.379	54.888
Anden gæld		1.300	1.300
Periodeafgrænsningsposter		0	19.792
Langfristede gældsforpligtelser	15	1.300	21.092
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.384	1.889
Gæld til tilknyttede virksomheder		571.650	120.837
Selskabsskat		0	7.486
Anden gæld	15	7.724	9.388
Periodeafgrænsningsposter	15	955	5.307
Kortfristede gældsforpligtelser		582.713	144.907
Gældsforpligtelser		584.013	165.999
Passiver		756.871	517.273
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Begivenheder efter balancedagen	2		
Resultatdisponering	16		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	17		
Nærtstående parter	18		
Anvendt regnskabspraksis	19		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført	Foreslået udbytte for regnskabs-	I alt
	<u>TDKK</u>	<u>resultat</u>	<u>året</u>	<u>TDKK</u>
		<u>TDKK</u>	<u>TDKK</u>	
Egenkapital 1. januar	90.000	206.386	0	296.386
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-150.000	0	-150.000
Årets resultat	0	-55.907	63.000	7.093
Egenkapital 31. december	90.000	479	63.000	153.479

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

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

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

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

Grunde og bygninger, som ikke anses for at være til vedvarende eje eller brug samt byggeprojekter i egen regning, måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere. Nettorealiseringsværdi for ejendomme vurderes af selskabet på grundlag af markedets afkastkrav, grunde og bygningers placering, forventet afkast samt vedligeholdelsesstand.

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

2 Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	TDKK	TDKK
3 Medarbejderforhold		
Lønninger	20.846	20.210
Pensioner	1.813	1.760
Andre personaleomkostninger	234	60
	22.893	22.030
Lønninger, pensioner og andre personaleomkostninger er omkostningsført under følgende poster:		
Produktionsomkostninger	13.735	12.923
Administrationsomkostninger	9.158	9.107
	22.893	22.030
Heraf udgør vederlag til direktion	6.763	6.418
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	17	17
4 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		
Nedskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder	-3.468	0
	-3.468	0
5 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	4.463	1.245
Andre finansielle indtægter	0	4
Valutakursreguleringer	0	20
	4.463	1.269
6 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	3.063	1.318
Aktiverede finansieringsomkostninger	0	-4.719
Andre finansielle omkostninger	30	11.068
Valutakurstab	98	0
	3.191	7.667

Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u> TDKK	<u>2021</u> TDKK
7 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-4.751	29.700
Årets udskudte skat	7.669	220
Regulering af skat vedrørende tidligere år	18	211
	<u>2.936</u>	<u>30.131</u>
8 Materielle anlægsaktiver		
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <u>TDKK</u>
Kostpris 1. januar		<u>212</u>
Kostpris 31. december		<u>212</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar		142
Årets afskrivninger		<u>51</u>
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>193</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>19</u>

Noter til årsregnskabet

	2022 TDKK	2021 TDKK
9 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	156.810	156.810
Kostpris 31. december	156.810	156.810
Årets nedskrivninger	-3.468	0
Værdireguleringer 31. december	-3.468	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	153.342	156.810

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
VCH IV ApS	Gladsaxe	TDKK 50	100%	49.059.002	-1.211.968
Flintholm II ApS	Gladsaxe	TDKK 50	100%	36.853.591	392.609
GKL 59 ApS	Gladsaxe	TDKK 50	100%	62.589.281	-2.664.809
NCC PD Komplementar ApS	Gladsaxe	TDKK 50	100%	50.000	0

10 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehaven- der i tilknyttede virksomheder TDKK
Kostpris 1. januar	119.009
Overførsler i årets løb	-119.009
Kostpris 31. december	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0

Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u> TDKK	<u>2021</u> TDKK
11 Varebeholdninger		
Omsætningsejendomme og grunde	191.636	82.004
	191.636	82.004
	<u>2022</u> TDKK	<u>2021</u> TDKK
12 Udskudt skatteaktiv		
Udskudt skatteaktiv 1. januar	8.992	9.212
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-7.669	-220
Udskudt skatteaktiv 31. december	1.323	8.992
Materielle anlægsaktiver	-24	-22
Varebeholdninger	1.265	930
Hensatte forpligtelser	-2.564	-9.900
Overført til udskudt skatteaktiv	1.323	8.992
	0	0
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	1.323	8.992
Regnskabsmæssig værdi	1.323	8.992

13 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 900.000 aktier à nominelt DKK 100. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	TDKK	TDKK
14 Andre hensættelser		
<p>Virksomheden er forpligtet til at færdiggøre af indretning o.l. på solgte projekter. Hensatte forpligtigelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtigelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtigelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtigelser måles til nettorealiseringsværdi. Hvis opfyldelse af forpligtigelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden, måles forpligtigelsen til dagsværdi.</p>		
Saldo primo	54.888	27.068
Hensat i året	-14.438	52.905
Anvendt i året	-21.071	-25.085
	<u>19.379</u>	<u>54.888</u>
<p>Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtigelser forventes at blive:</p>		
Inden for 1 år	19.379	54.888
	<u>19.379</u>	<u>54.888</u>
15 Langfristede gældsforpligtelser		
<p>Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.</p>		
<p>Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:</p>		
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	1.300	1.300
Langfristet del	1.300	1.300
Øvrig kortfristet gæld	7.724	9.388
	<u>9.024</u>	<u>10.688</u>
Periodeafgrænsningsposter		
Mellem 1 og 5 år	0	19.792
Langfristet del	0	19.792
Inden for 1 år	0	5.307
Øvrige periodeafgrænsningsposter	955	0
Kortfristet del	955	5.307
	<u>955</u>	<u>25.099</u>

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	TDKK	TDKK
16 Resultatdisponering		
Betalt ekstraordinært udbytte	150.000	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	63.000	0
Overført resultat	-205.907	105.887
	7.093	105.887

17 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelser:

Inden for 1 år	3.841	3.668
Mellem 1 og 5 år	7.352	10.681
	11.193	14.349

Andre eventualforpligtelser

Som led i udførelsen af entreprisekontrakter for fremmed regning opstår der løbende tvister og ekstrakrav rettet mod bygherrer og leveandørere. Disse krav indregnes først når der foreligger accept fra modparten. Det er ledelsens opfattelse, at udfaldet af disse retssager ikke vil påvirke selskabets økonomiske stilling.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for NCC Danmark A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

18 Nærtstående parter

Grundlag

Bestemmende indflydelse

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

Transaktioner

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7.

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn

NCC AB

Hjemsted

Vallgaten 3, 170 80 Solna, Sverige

Koncernrapporten for NCC AB kan rekvireres på følgende adresse:

Vallgaten 3, 170 80 Solna, Sverige

eller

<https://www.ncc.com/investor-relations/>

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NCC Property Development A/S for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2022 er aflagt i TDKK.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112 og til koncernregnskabet for NCC AB har selskabet undladt at udarbejde koncernregnskab.

Pengestrømsopgørelse

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 og til pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for NCC AB har selskabet undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen omfatter indtægter fra solgte ejendomsprojekter inkl. entrepriseomsætning, ejendomshandel og udlejning. Salgssum for ejendomsprojekter indregnes i omsætningen i takt med afleveringen (salgsmetoden). Lejeindtægter indregnes i omsætningen med den optjente leje for regnskabsperioden.

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

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning. I kostprisen indgår råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger, såsom vedligeholdelse og afskrivninger m.v. samt drift, administration og ledelse.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

Udbytte fra dattervirksomheder indtægtsføres i resultatopgørelsen, når de vedtages på generalforsamlingen i dattervirksomheden. Dog modregnes udbytte som vedrører indtjening i dattervirksomheden før modervirksomheden overtog denne i kostprisen for dattervirksomheden.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med øvrige NCC-selskaber i Danmark. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet at være op til 20 år.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3 - 5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter grunde og bygninger, som ikke anses for at være til vedvarende eje eller brug samt byggeprojekter for egen regning, der opføres under omsætningsaktiver og måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealiseringsværdien for ejendomme vurderes af selskabet på grundlag af markedets afkastningskrav, grunde og bygningers placering, forventet afkast og vedligeholdelsesstand.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balance-dagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Noter til årsregnskabet

19 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Bruttomargin	$\frac{\text{Bruttofortjeneste} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$