
NCC Property Development A/S

Tobaksvejen 2A, 2860 Søborg

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 26 70 86 72

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 12/5 2021

Claus Asger Olsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsregnskabet	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 12. maj 2021

Direktion

Ole Faurby
adm. direktør

Jesper Tougaard Michaelsen

Claus Asger Olsen

Bestyrelse

Bo Sture Joachim Holmberg
formand

Magnus Per Martin Björkander

Irene Karolina Roos

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for NCC Property Development A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om 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 12. maj 2021

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 Magnus Per Martin Björkander Irene Karolina Roos 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:

	2020	2019	2018	2017	2016
	Mio. DKK	Mio. DKK	Mio. DKK	Mio. DKK	Mio. DKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	24	269	374	194	262
Bruttofortjeneste	45	21	40	46	49
Resultat af ordinær primær drift	19	-8	25	16	27
Resultat af finansielle poster	60	-7	-6	-7	-8
Årets resultat	75	-12	-17	6	14
Balance					
Balancesum	775	659	906	762	826
Egenkapital	190	216	228	245	239
Investering i materielle anlægsaktiver	0	0	0	0	0
Antal medarbejdere	17	19	19	19	18
Nøgletal i %					
Bruttomargin	187,5%	7,8%	10,7%	23,7%	18,7%
Soliditetsgrad	24,5%	32,8%	25,2%	32,2%	28,9%
Forrentning af egenkapital	36,9%	-5,4%	-7,2%	2,5%	6,0%

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 2020 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 24 mio. (2019: DKK 269 mio.) med et resultat før skat på DKK 79 mio. (2019: DKK -15 mio.).

Selskabets resultat på DKK 75 mio. anses for tilfredsstillende. I årets løb er et antal ejendomme blevet forberedt til færdiggørelse og levering i de kommende år, ligesom der er indgået ny aftale om igangsættelse, udlejning og salg af ny projektejendom til aflevering senere. Ledelsen er tilfreds med aktivitetsniveauet. NCC Property Development A/S har i 2020 i gennemsnit beskæftiget 17 funktionærer, hvilket svarer til antallet i 2019.

Soliditet og kapitalberedskab

Soliditetsgraden udgør 24,5% (2019: 32,8 %), svarende til en egenkapital pr. 31. december 2020 på DKK 190 mio. (2019: DKK 216 mio.), idet der i 2020 blev betalt udbytte på DKK 100 mio.

NCC Property Development A/S var pr. 31. december 2020 primært finansieret med lån hos NCC Treasury AB med DKK 380 mio. (2019: DK 105 mio.). Selskabets kapitalberedskab er særdeles godt i form af det opstillede låneberedskab hos NCC Treasury AB.

Igangsættelse af tre nye projekter

Ved udgangen af 2020 har NCC Property Development A/S 3 igangværende projekter, hvoraf 2 blev igangsat i 2019, og 1 igangsat i 2020, som selskabet forventer at kunne overdrage til investorer i 2021 og 2022.

Ledelsesberetning

Ny Domicilejendom til Genmab

I december blev der indgået aftale om opførelse af et nyt domicil til Genmab A/S centralt i Valby. NCC opfører nyt hovedkontor for Genmab på erhvervsområdet Kontorværket i Valby. Genmab, der er førende inden for fremstilling og udvikling af differentierede antistofprodukter til behandling af cancer, lejer den ene af de to bygninger, der til sammen udgør Kontorværket. Genmab's fremtidige domicil bliver på ca. 12.500 kvadratmeter og skal stå færdigt til indflytning i første kvartal 2023.

Genmab lejer domicilbygningen i 15 år frem til år 2038 i faciliteter, der understøtter Genmab's ambitioner om at pleje sin virksomhedskultur i et nyt og dynamisk arbejdsmiljø, som er i overensstemmelse med virksomhedens vision og giver plads til vækst i de kommende år.

Domicilet opføres, så det kan bæredygtighedscertificeres på DGNB-guld niveau. Til byggeriet hører også 3.000 kvadratmeter kælder, ligesom der ved siden af bygningen opføres et p-hus efter NCC's eget koncept med plads til 250 biler.

Markedsudviklingen

Der er fortsat betydelig usikkerhed om de langsigtede effekter af COVID-19 pandemien på den globale og den lokale økonomi, og dermed også på de langsigtede markedsforventninger for NCC PD. Pandemien har ikke medført materielle effekter for NCC som koncern, og heller ikke for NCC PD.

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. Imidlertid er markedsudviklingen fortsat usikker pga. Covid-19.

Selskabet har aktuelt 3 projekter under opførelse og 2-3 projekter, som forventes igangsat inden for en tidshorizont på 3-9 måneder. Der er derfor et godt grundlag for selskabets udvikling de kommende år. I 2021 vil 2 projekter være færdige til salg til investorer. Selskabets overskud i 2020 var i høj grad påvirket af udloddet udbytte fra dattervirksomheder, og selskabet forventer derfor et lavere overskud i 2021.

Ledelsesberetning

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' markedspostition, at selskabets medarbejdere besidder de bedste kompetencer inden for branchen. Selskabets ønsker derfor at tiltrække, udvikle og fastholde branchens mest kompetente medarbejdere.

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 til NCC AB's årsregnskab for 2020. 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/>

Ledelsesberetning

Risikoforhold

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

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

Selskabets ledelse følger løbende udviklingen af situationen i relation til COVID-19 virus og de afledte effekters betydning for selskabets aktiviteter.

Der er fortsat betydelig usikkerhed om de langsigtede effekter af COVID-19 pandemien på den globale og den lokale økonomi, og dermed også på de langsigtede markedsforventninger for NCC PD.

Et antal indsatser omhandlende risikovurderinger og scenarieanalyser gennemføres for i bedst muligt omfang at være i stand til at afbøde negative konsekvenser.

På nuværende tidspunkt er det dog ikke muligt at bedømme omfang og påvirkning af resultatet for NCC PD i 2021.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 TDKK	2019 TDKK
Nettoomsætning		23.834	269.307
Produktionsomkostninger	3	20.931	-248.146
Bruttoresultat		44.765	21.161
Administrationsomkostninger	3	-25.867	-29.070
Resultat af ordinær primær drift		18.898	-7.909
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	4	62.000	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	11	-5.208	0
Finansielle indtægter	5	3.123	1
Finansielle omkostninger	6	-2	-7.033
Resultat før skat		78.811	-14.941
Skat af årets resultat	7	-4.294	3.374
Årets resultat		74.517	-11.567

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2020 TDKK	2019 TDKK
Goodwill		0	0
Immaterielle anlægsaktiver	8	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		136	128
Materielle anlægsaktiver	9	136	128
Kapitalandele i dattervirksomheder	10	156.810	156.810
Kapitalandele i associerede virksomheder	11	0	5.208
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	12	15.840	9.792
Finansielle anlægsaktiver		172.650	171.810
Anlægsaktiver		172.786	171.938
Varebeholdninger	13	541.881	316.089
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		34.391	49.677
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.706	94.479
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	5.527
Andre tilgodehavender		5.990	739
Udskudt skatteaktiv	14	9.212	13.412
Selskabsskat		0	7.389
Tilgodehavender		60.299	171.223
Omsætningsaktiver		602.180	487.312
Aktiver		774.966	659.250

Balance 31. december

Passiver

	Note	2020 TDKK	2019 TDKK
Selskabskapital		90.000	90.000
Overført resultat		100.499	25.982
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	100.000
Egenkapital	15	190.499	215.982
Andre hensættelser	16	27.068	57.546
Hensatte forpligtelser		27.068	57.546
Anden gæld		3.422	1.300
Langfristede gældsforpligtelser	17	3.422	1.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.577	2.106
Gæld til tilknyttede virksomheder		527.161	332.659
Gæld til associerede virksomheder		1.545	1.545
Deposita		11.665	9.933
Anden gæld	17	5.636	24.246
Periodeafgrænsningsposter	18	5.393	13.933
Kortfristede gældsforpligtelser		553.977	384.422
Gældsforpligtelser		557.399	385.722
Passiver		774.966	659.250
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Begivenheder efter balancedagen	2		
Resultatdisponering	19		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	20		
Nærtstående parter	21		
Anvendt regnskabspraksis	22		

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	25.982	100.000	215.982
Betalt ordinært udbytte	0	0	-100.000	-100.000
Årets resultat	0	74.517	0	74.517
Egenkapital 31. december	90.000	100.499	0	190.499

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.

Selskabets ledelse følger løbende udviklingen af situationen i relation til COVID-19 virus og de afledte effekters betydning for selskabets aktiviteter.

Der er fortsat betydelig usikkerhed om de langsigtede effekter af COVID-19 pandemien på den globale og den lokale økonomi, og dermed også på de langsigtede markedsforventninger for NCC PD.

Et antal indsatser omhandlende risikovurderinger og scenarieanalyser gennemføres for i bedst muligt omfang at være i stand til at afbøde negative konsekvenser.

På nuværende tidspunkt er det dog ikke muligt at bedømme omfang og påvirkning af resultatet for NCC PD i 2021.

Noter til årsregnskabet

	2020	2019
	TDKK	TDKK
3 Medarbejderforhold		
Lønninger	19.335	25.464
Pensioner	1.739	1.930
Andre personaleomkostninger	712	1.141
	21.786	28.535
Lønninger, pensioner og andre personaleomkostninger er omkostningsført under følgende poster:		
Produktionsomkostninger	12.611	20.638
Administrationsomkostninger	9.175	7.897
	21.786	28.535
Heraf udgør vederlag til direktion	6.357	4.660
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	17	19
4 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		
Udbytte	62.000	0
	62.000	0
5 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	3.064	0
Andre finansielle indtægter	0	1
Valutakursreguleringer	59	0
	3.123	1
6 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	3.768	6.997
Aktiverede finansieringsomkostninger	-3.768	-1.726
Andre finansielle omkostninger	2	1.762
	2	7.033

Noter til årsregnskabet

	2020 TDKK	2019 TDKK
7 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	-2.164
Årets udskudte skat	4.200	-1.255
Regulering af skat vedrørende tidligere år	94	45
	4.294	-3.374
8 Immaterielle anlægsaktiver		
		Goodwill TDKK
Kostpris 1. januar		58.391
Kostpris 31. december		58.391
Ned- og afskrivninger 1. januar		58.391
Ned- og afskrivninger 31. december		58.391
Regnskabsmæssig værdi 31. december		0
9 Materielle anlægsaktiver		
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar TDKK
Kostpris 1. januar		913
Tilgang i årets løb		69
Afgang i årets løb		-770
Kostpris 31. december		212
Ned- og afskrivninger 1. januar		785
Årets afskrivninger		61
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver		-770
Ned- og afskrivninger 31. december		76
Regnskabsmæssig værdi 31. december		136

Noter til årsregnskabet

	2020 TDKK	2019 TDKK
10 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	156.810	156.810
Regnskabsmæssig værdi 31. december	156.810	156.810

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
VCH IV ApS	Gladsaxe	TDKK 50	100%	53.236	-188
Flintholm II ApS	Gladsaxe	TDKK 50	100%	33.442	739
GKL 59 ApS	Gladsaxe	TDKK 50	100%	67.539	-743
NCC PD Komplementar ApS	Gladsaxe	TDKK 50	100%	50	0

	2020 TDKK	2019 TDKK
11 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	5.208	5.208
Kostpris 31. december	5.208	5.208
Værdireguleringer 1. januar	0	0
Årets nedskrivninger	-5.208	0
Værdireguleringer 31. december	-5.208	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	5.208

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ørestad Down					
Town P/S	Gladsaxe	TDKK 18.500	60%	0	-8.921
Komplementarsel- skabet Ørestad					
Down Town ApS	Gladsaxe	TKK 80	60%	70	-10

Noter til årsregnskabet

12 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehaven- der i tilknyttede virksomheder
	TDKK
Kostpris 1. januar	9.792
Tilgang i årets løb	6.048
Kostpris 31. december	<u>15.840</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>15.840</u>

13 Varebeholdninger

	2020	2019
	TDKK	TDKK
Omsætningsejendomme og grunde	541.881	316.089
	<u>541.881</u>	<u>316.089</u>

14 Udskudt skatteaktiv

Udskudt skatteaktiv 1. januar	13.412	12.157
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-4.200	1.255
Udskudt skatteaktiv 31. december	<u>9.212</u>	<u>13.412</u>
Materielle anlægsaktiver	-19	-22
Varebeholdninger	290	-1.521
Hensatte forpligtelser	-9.483	-11.869
Overført til udskudt skatteaktiv	9.212	13.412
	<u>0</u>	<u>0</u>
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	9.212	13.412
Regnskabsmæssig værdi	<u>9.212</u>	<u>13.412</u>

Noter til årsregnskabet

15 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.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	TDKK	TDKK
16 Andre hensættelser		
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 nettorealisationseværdi. Hvis opfyldelse af forpligtigelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden, måles forpligtigelsen til dagsværdi.		
Saldo primo	57.546	45.642
Hensat i året	0	19.717
Anvendt i året	<u>-30.478</u>	<u>-7.813</u>
	<u>27.068</u>	<u>57.546</u>
Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtigelser forventes at blive:		
Inden for 1 år	<u>27.068</u>	<u>57.546</u>
	<u>27.068</u>	<u>57.546</u>

17 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Anden gæld

Mellem 1 og 5 år	<u>3.422</u>	<u>1.300</u>
Langfristet del	3.422	1.300
Øvrig kortfristet gæld	<u>5.636</u>	<u>24.246</u>
	<u>9.058</u>	<u>25.546</u>

Noter til årsregnskabet

18 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

	2020 TDKK	2019 TDKK
19 Resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	100.000
Overført resultat	74.517	-111.567
	74.517	-11.567

20 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:

Inden for 1 år	3.688	3.683
Mellem 1 og 5 år	14.078	14.131
Efter 5 år	0	3.388
	17.766	21.202

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.

Selskabet har via banker og forsikringsselskaber stillet sikkerhed på DKK 0 mio. (2019: DKK 25 mio.) til opfyldelse af forpligtelser for solgte ejendomme og andre indgåede forpligtelser.

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

21 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.

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>
NCC AB	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

22 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NCC Property Development A/S for 2020 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 2020 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

22 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

22 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Udbytte fra dattervirksomheder og associerede virksomheder indtægtsføres i resultatopgørelsen, når de vedtages på generalforsamlingen i virksomhederne. Dog modregnes udbytte som vedrører indtjening i virksomhederne før modervirksomheden overtog disse i kostprisen for virksomhederne.

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

22 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 og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, ejendomsskat o.l.

Noter til årsregnskabet

22 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

22 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	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

PENNEO

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

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

Claus Asger Olsen

Direktør

På vegne af: NCC Property Development A/S
Serienummer: PID:9208-2002-2-249269507148
IP: 83.94.xxx.xxx
2021-05-20 07:36:25Z



Navnet er skjult (CPR valideret)

Direktør

På vegne af: NCC Property Development A/S
Serienummer: PID:9208-2002-2-186076826520
IP: 213.83.xxx.xxx
2021-05-20 11:38:57Z



Magnus Per Martin Björkander

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: NCC Property Development A/S
Serienummer: 19711122xxxx
IP: 213.100.xxx.xxx
2021-05-21 06:53:16Z



Irene Karolina Göransdotter Roos

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: NCC Property Development A/S
Serienummer: 19680417xxxx
IP: 90.225.xxx.xxx
2021-05-21 09:13:44Z



Ole Faurby

Adm. direktør

På vegne af: NCC Property Development A/S
Serienummer: PID:9208-2002-2-809405407041
IP: 85.191.xxx.xxx
2021-05-23 07:27:54Z



Ole Faurby

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: NCC Property Development A/S
Serienummer: PID:9208-2002-2-809405407041
IP: 85.191.xxx.xxx
2021-05-23 07:27:54Z



JOACHIM HOLMBERG

Bestyrelsesformand

På vegne af: NCC Property Development A/S
Serienummer: 19710625xxxx
IP: 192.36.xxx.xxx
2021-05-24 06:52:01Z



Allan Knudsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: PricewaterhouseCoopers statsautoriseret...
Serienummer: PID:9208-2002-2-217215141743
IP: 83.136.xxx.xxx
2021-05-24 09:35:19Z



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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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

Penneo

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

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

Morten Jørgensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret...

Serienummer: CVR:33771231-RID:15882295

IP: 83.136.xxx.xxx

2021-05-24 17:12:11Z

NEM ID 

Claus Asger Olsen

Dirigent

På vegne af: NCC Property Development A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-249269507148

IP: 83.94.xxx.xxx

2021-05-24 18:10:22Z

NEM ID 

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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