
NCC Property Development A/S

Tobaksvejen 2A, 2860 Søborg

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 26 70 86 72

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 16/5 2022

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	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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 16. maj 2022

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for NCC Property Development A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 16. maj 2022

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:

	2021	2020	2019	2018	2017
	Mio. DKK	Mio. DKK	Mio. DKK	Mio. DKK	Mio. DKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	850	24	269	374	194
Bruttofortjeneste	170	45	21	40	46
Resultat af ordinær primær drift	142	19	-8	25	16
Resultat af finansielle poster	-6	60	-7	-6	-7
Årets resultat	106	75	-12	-17	6
Balance					
Balancesum	517	775	659	906	762
Egenkapital	296	190	216	228	245
Antal medarbejdere					
Antal medarbejdere	17	17	19	19	19
Nøgletal i %					
Bruttomargin	20,0%	187,5%	7,8%	10,7%	23,7%
Soliditetsgrad	57,3%	24,5%	32,8%	25,2%	32,2%
Forrentning af egenkapital	43,6%	36,9%	-5,4%	-7,2%	2,5%

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 2021 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 850 mio. (2020: DKK 24 mio.) med et resultat før skat på DKK 136 mio. (2020: DKK 79 mio.).

Selskabets resultat på DKK 136 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 2021 i gennemsnit beskæftiget 17 funktionærer, hvilket svarer til antallet i 2020.

Soliditet og kapitalberedskab

Soliditetsgraden udgør 57,3% (2020: 24,5%), svarende til en egenkapital pr. 31. december 2021 på DKK 296 mio. (2020: DKK 190 mio.).

NCC Property Development A/S's finansiering sker primært hos NCC Treasury AB. Selskabets kapitalberedskab er særdeles godt i form af det opstillede låneberedskab hos NCC Treasury AB.

Igangværende projekter

Ved udgangen af 2021 har NCC Property Development A/S ét igangværende projekter, igangsat i 2020, som selskabet forventer at kunne overdrage til investorer i 2023.

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.

Ledelsesberetning

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 ét projekt "Genmab" under opførelse. Selskabet forbereder et antal projekter til igangsætning den kommende tid. Der er derfor et godt grundlag for selskabets udvikling de kommende år.

I 2022 vil ingen projekter være færdige til salg til investorer. Selskabets overskud i 2021 var i høj grad påvirket positivt af sådanne. På den baggrund forventes et beskedent eller endog et negativt resultat for 2022.

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.

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 2021. NCC Property Development A/S indgår i koncernregnskabet for NCC AB. For koncernens redegørelse for samfundsansvar henvises til NCC AB's regnskab ("Hållbarhetsredovisning"):

Ledelsesberetning

<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 harværet 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.

I de første måneder af 2022 forekom der omfattende smittespredning af COVID-19 og restriktioner var indført på alle markeder. Dette medførte forøget fravær i NCC og hos alle underleverandører, og forbigående produktionsforstyrrelser og forsinkelser. Generelt var forstyrrelserne beskedne og fremdrift i projekterne har været god.

Krigen i Ukraine som udbrød i slutningen af februar indebærer risiko for påvirkning af den globale økonomi i form af råmaterialer, energi og forstyrrelse af forsyningskæder. NCC har ingen aktiviteter i de involverede lande. NCC kan derimod blive påvirket, primært som følge af prisstigninger og adgang til olie og oliebaserede produkter, og af højere energipriser. I mindre omfang kan adgangen til arbejdskraft påvirkes forbigående. Langsigtet påvirkes NCC af den globale økonomiske udvikling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 TDKK	2020 TDKK
Nettoomsætning		849.924	23.834
Produktionsomkostninger	3	-679.957	20.931
Bruttoresultat		169.967	44.765
Administrationsomkostninger	3	-27.551	-25.867
Resultat af ordinær primær drift		142.416	18.898
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	4	0	62.000
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	-5.208
Finansielle indtægter	5	1.269	3.123
Finansielle omkostninger	6	-7.667	-2
Resultat før skat		136.018	78.811
Skat af årets resultat	7	-30.131	-4.294
Årets resultat		105.887	74.517

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2021 TDKK	2020 TDKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		70	136
Materielle anlægsaktiver	8	70	136
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	156.810	156.810
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	10	119.009	15.840
Finansielle anlægsaktiver		275.819	172.650
Anlægsaktiver		275.889	172.786
Varebeholdninger	11	82.004	541.881
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.700	34.391
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		128.114	10.706
Andre tilgodehavender		20.574	5.990
Udskudt skatteaktiv	12	8.992	9.212
Tilgodehavender		159.380	60.299
Omsætningsaktiver		241.384	602.180
Aktiver		517.273	774.966

Balance 31. december

Passiver

	Note	2021 TDKK	2020 TDKK
Selskabskapital		90.000	90.000
Overført resultat		206.386	100.499
Egenkapital	13	296.386	190.499
Andre hensættelser	14	54.888	27.068
Hensatte forpligtelser		54.888	27.068
Anden gæld		1.300	3.422
Periodeafgrænsningsposter		19.792	0
Langfristede gældsforpligtelser	15	21.092	3.422
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.889	2.577
Gæld til tilknyttede virksomheder		120.837	527.161
Gæld til associerede virksomheder		0	1.545
Selskabsskat		7.486	0
Deposita		0	11.665
Anden gæld	15	9.388	5.636
Periodeafgrænsningsposter	15,16	5.307	5.393
Kortfristede gældsforpligtelser		144.907	553.977
Gældsforpligtelser		165.999	557.399
Passiver		517.273	774.966
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Begivenheder efter balancedagen	2		
Resultatdisponering	17		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	18		
Nærtstående parter	19		
Anvendt regnskabspraksis	20		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført	I alt
	TDKK	resultat	TDKK
		TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	90.000	100.499	190.499
Årets resultat	0	105.887	105.887
Egenkapital 31. december	90.000	206.386	296.386

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

	2021	2020
	TDKK	TDKK
3 Medarbejderforhold		
Lønninger	20.210	19.335
Pensioner	1.760	1.739
Andre personaleomkostninger	60	712
	22.030	21.786
Lønninger, pensioner og andre personaleomkostninger er omkostningsført under følgende poster:		
Produktionsomkostninger	12.923	12.611
Administrationsomkostninger	9.107	9.175
	22.030	21.786
Heraf udgør vederlag til direktion	6.418	6.357
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	17	17
4 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		
Udbytte	0	62.000
	0	62.000
5 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	1.245	3.064
Andre finansielle indtægter	4	0
Valutakursreguleringer	20	59
	1.269	3.123
6 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.318	3.768
Aktiverede finansieringsomkostninger	-4.719	-3.768
Andre finansielle omkostninger	11.068	2
	7.667	2

Noter til årsregnskabet

	<u>2021</u> TDKK	<u>2020</u> TDKK
7 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	29.700	0
Årets udskudte skat	220	4.200
Regulering af skat vedrørende tidligere år	211	94
	<u>30.131</u>	<u>4.294</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		76
Årets afskrivninger		<u>66</u>
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>142</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>70</u>

Noter til årsregnskabet

	2021 TDKK	2020 TDKK
9 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%	50.271	-2.965
Flintholm II ApS	Gladsaxe	TDKK 50	100%	36.411	3.019
GKL 59 ApS	Gladsaxe	TDKK 50	100%	65.254	-2.285
NCC PD Komplementar ApS	Gladsaxe	TDKK 50	100%	50	0

10 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehaven- der i tilknyttede virksomheder TDKK
Kostpris 1. januar	15.840
Tilgang i årets løb	103.169
Kostpris 31. december	119.009
Regnskabsmæssig værdi 31. december	119.009

	2021 TDKK	2020 TDKK
11 Varebeholdninger		
Omsætningsejendomme og grunde	82.004	541.881
	82.004	541.881

Noter til årsregnskabet

	2021 TDKK	2020 TDKK
12 Udskudt skatteaktiv		
Udskudt skatteaktiv 1. januar	9.212	13.412
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-220	-4.200
Udskudt skatteaktiv 31. december	8.992	9.212
Materielle anlægsaktiver	-22	-19
Varebeholdninger	930	290
Hensatte forpligtelser	-9.900	-9.483
Overført til udskudt skatteaktiv	8.992	9.212
	0	0
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	8.992	9.212
Regnskabsmæssig værdi	8.992	9.212

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

	2021	2020
	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	27.068	57.546
Hensat i året	52.905	0
Anvendt i året	-25.085	-30.478
	54.888	27.068
<p>Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtigelser forventes at blive:</p>		
Inden for 1 år	54.888	27.068
	54.888	27.068
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	3.422
Langfristet del	1.300	3.422
Øvrig kortfristet gæld	9.388	5.636
	10.688	9.058
Periodeafgrænsningsposter		
Mellem 1 og 5 år	19.792	0
Langfristet del	19.792	0
Inden for 1 år	5.307	5.393
Øvrige periodeafgrænsningsposter	0	0
Kortfristet del	5.307	5.393
	25.099	5.393

Noter til årsregnskabet

16 Periodeafgrænsningsposter

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

	2021 TDKK	2020 TDKK
17 Resultatdisponering		
Overført resultat	105.887	74.517
	105.887	74.517

18 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelser:

Inden for 1 år	3.688	3.688
Mellem 1 og 5 år	10.681	14.078
	14.349	17.766

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

19 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

<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

20 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NCC Property Development A/S for 2021 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 2021 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

20 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

20 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

20 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 nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Noter til årsregnskabet

20 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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Noter til årsregnskabet

20 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 registereret, 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: 930b619c-3fe9-4f9d-884b-57c21bef8075
IP: 82.192.xxx.xxx
2022-05-17 09:13:37 UTC



JOACHIM HOLMBERG

Bestyrelsesformand

På vegne af: NCC Property Development A/S
Serienummer: 19710625xxxx
IP: 82.209.xxx.xxx
2022-05-17 12:47:14 UTC



Ole Faurby

Direktør

På vegne af: NCC Property Development A/S
Serienummer: PID:9208-2002-2-809405407041
IP: 213.83.xxx.xxx
2022-05-19 11:13:07 UTC



Ole Faurby

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: NCC Property Development A/S
Serienummer: PID:9208-2002-2-809405407041
IP: 213.83.xxx.xxx
2022-05-19 11:13:07 UTC



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
2022-05-19 11:24:26 UTC



Ahmed Galijasevic

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: NCC Property Development A/S
Serienummer: 19860330xxxx
IP: 83.254.xxx.xxx
2022-05-20 07:37:47 UTC



Frida Ingrid Matilda Jacobson

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: NCC Property Development A/S
Serienummer: 19641219xxxx
IP: 192.36.xxx.xxx
2022-05-20 14:44:50 UTC



Allan Knudsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret...
Serienummer: PID:9208-2002-2-217215141743
IP: 83.136.xxx.xxx
2022-05-20 14:51:22 UTC



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

2022-05-21 11:12:35 UTC

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

2022-05-21 16:28:13 UTC

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>