

NCC Property Development A/S

Tobaksvejen 2 A
2860 Søborg
CVR-nr. 26 70 86 72

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. april 2020

dirigent

Claus Asger Olsen

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	12
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	18
Balance 31. december	19
Egenkapitalopgørelse	21
Noter til årsrapporten	22

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for NCC Property Development A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 16. april 2020

Direktion

Ole Faurby

Claus Asger Olsen

Jesper Tougaard Michaelsen

Bestyrelse

Bo Sture Joachim Holmberg
formand

Ole Faurby

Irene Karolina Roos

Magnus Per Martin Björkander

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapital ejeren 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for NCC Property Development A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter ("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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske 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 årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilside-sættelse 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores 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.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den 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. april 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Allan Knudsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne29465

Morten Jørgensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32806

Selskabsoplysninger

Selskabet

NCC Property Development A/S
Tobaksvejen 2 A
2860 Søborg

CVR-nr.: 26 70 86 72

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Hjemsted: Gladsaxe

Bestyrelse

Bo Sture Joachim Holmberg, formand
Ole Faurby
Irene Karolina Roos
Magnus Per Martin Björkander

Direktion

Ole Faurby
Claus Asger Olsen
Jesper Tougaard Michaelsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
DK-2900 Hellerup

Hoved- og nøgletal

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

	2019	2018	2017	2016	2015
	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.	mio. kr.
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	269	374	194	262	629
Bruttoresultat	21	40	46	49	72
Resultat af ordinær primær drift	-8	25	16	27	50
Resultat af finansielle poster	-7	-6	-7	-8	-8
Årets resultat	-12	-17	6	14	25
Balance					
Balancesum	659	906	762	826	743
Egenkapital	216	228	245	239	225
Antal medarbejdere	19	19	19	18	25
Nøgletal					
Bruttomargin	7,8%	10,7%	23,7%	18,7%	11,4%
Overskudsgrad	-3,0%	-4,8%	8,2%	10,3%	0,0%
Afkastningsgrad	-1,0%	-2,2%	2,0%	3,4%	0,0%
Soliditetsgrad	32,8%	25,2%	32,2%	28,9%	30,3%
Forrentning af egenkapital	-5,4%	-7,2%	2,5%	6,0%	11,8%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets omsætning blev på 269 mio. kr. (374 mio. kr. i 2018) med et resultat før skat på -15 mio. kr. (2018: -24 mio. kr.). Resultatet for 2019 bør ses i sammenhæng med, at der i 100% ejede datterselskaber Flintholm 2 ApS og VCH IV ApS er realiseret omsætninger på henholdsvis 337 mio. kr. og 236 mio. kr. Resultater er tilsvarende på hhv. 16,4 mio. kr og 46,7 mio. kr.

Med ovenstående in mente anses selskabets resultat på -11,6 mio. kr. anses for meget tilfredsstillende. I året løb er et antal ejendomme er blevet færdiggjort til levering. Selskabet har i 2019 indgået et antal aftaler om igangsættelse, udlejning og salg af nye projektejendomme til aflevering i de kommende år, og ledelsen er tilfreds med aktivitetsniveauet.

Selskabets overskudsgrad er steget/faldet fra -4,8 % i 2018 til -3,0 % i 2019, ligesom selskabets nettomargin er steget/faldet fra -4,6 % i 2018 til -3,0 % i 2019. Også disse tal skal ses i sammenhæng med gode resultater i datterselskaberne.

Selskabets egenkapitalforrentning er steget/faldet fra -7,2% i 2018 til -5,4% i 2019, hvilket isoleret set ikke er et tilfredsstillende niveau.

Også disse tal skal dog ses i sammenhæng med gode resultater i datterselskaberne.

NCC Property Development A/S har i 2018 i gennemsnit beskæftiget 19 funktionærer, hvilket svarer til antallet i 2018.

Ejerforhold

NCC Property Development A/S er et 100 % ejet datterselskab af NCC Property Development Nordic AB, Solna, Sverige, og det ultimative moderselskab er NCC AB, Solna, Sverige. NCC AB er en af Nordens ledende entreprenør- og ejendomskoncern.

NCC Property Development A/S indgår i koncernregnskabet for NCC AB, Solna, Sverige, som kan rekvireres ved henvendelse til selskabet.

Ledelsesberetning

Soliditet og kapitalberedskab

Soliditetsgraden udgør 32,8 % (2018: 25,2 %), svarende til en egenkapital pr. 31. december 2019 på 216 mio. kr (2018: 228 mio. kr), idet der ikke er udbetalt udbytte i 2019.

NCC Property Development A/S var pr. 31. december 2019 primært finansieret med lån hos NCC Treasury AB med 105 mio. kr. (2018: 590 mio. kr.). Selskabets kapitalberedskab er særdeles godt i form af det opstillede låneberedskab hos NCC Treasury AB.

Igangsættelse af tre nye projekter

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

Nyt Company House® - Frederiks Plads D/E

Frederiks Plads D/E er den sidste etape af udviklingsprojektet det tidligere 'Komponentværksted' placeret centralt i Aarhus. NCC Property Development erhvervede grunden i 2008 og har tidligere udviklet Frederiks Plads B/C, som blev afleveret til investoren ultimo 2018. Frederiks Plads D/E vil indeholde 15.000 m², og udlejningen er godt i gang, og et finansielt institut har tegnet lejekontrakt for en stor del af ejendommens areal. Ejendommen indrettes fleksibelt og imødekommer dermed forskellige virksomheders behov; både hvad angår antallet af kvadratmeter og placeringen af arbejdspladser.

Frederiks Plads D/E bæredygtighedscertificeres efter DGNB-standarden, og målet er en guld karakter. Det betyder blandt andet et godt og sundt indeklima samt et lavt energiforbrug.

Nyt Company House® - Omega CH

I december blev indgået aftale om opførelse af nyt Company House® i Skejby ved Aarhus. Ejendommen bliver på 7.746 kvm, og allerede nu er mere end halvdelen af arealet udlejet. Skejby har gennem de sidste 10 år gennemgået en kolossal udvikling og fremstår i dag som et af Aarhus' mest attraktive erhvervsområder med kort afstand til centrum og særdeles gode transportmuligheder.

Ledelsesberetning

Markedsudviklingen

Den gunstige økonomiske udvikling i Danmark har haft afsmittende effekt på ejendomsmarkedet. Således blev der i 2019 gennemført et stort antal transaktioner med investeringsejendomme. De lave renteniveauer har haft som konsekvens, at afkastkravene i forbindelse med ejendomshandler har været faldende, hvilket har medført stigende priser på investeringsejendomme.

Såvel den økonomiske som den arealmæssige tomgang har i 2019 fortsat været faldende; både for kontor, butik og industriejendomme. Markedet for kontorejendomme udviser en økonomisk tomgang på 8,9 %, hvilket er uændret sammenlignet med året før; og det laveste niveau siden finanskrisen.

Den danske efterspørgsel på investeringsejendomme suppleredes af et stigende antal udenlandske aktører, som med et finansielt placeringsbehov har bidraget til at fastholde en positiv markedsudvikling.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Selskabets ledelse følger løbende udviklingen af situationen i relation til COVID – 19 virus og de afledte effekter betydning for selskabets aktiviteter. 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 2020.

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 pt. særdeles usikker pga. Covid-19.

Selskabet har aktuelt 2 projekter under opførelse, og 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 2020 vil ingen projekter være færdige til salg til investorer.

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.

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.

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 2019. NCC Property Development A/S indgår i koncernregnskabet for NCC AB. For koncernens redegørelse for samfundsansvar henvises til NCC AB's regnskab ("Hållbarhetsredovisning") <http://www.ncc.se/sv/OM-NCC/Investor-relations/Arsredovisningar/>

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>

Mål og politikker for 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.se/globalassets/hallbarhet/var-uppforandekod/code-of-conduct_se_210x210.pdf

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

Miljøforhold

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NCC Property Development A/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i t.kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §112 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Omsætningen 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.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger - herunder af- og nedskrivninger - samt materialer og gager, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Under produktionsomkostninger indregnes tillige projektudviklingsomkostninger, salgs- og tilbudsomkostninger m.v. Afskrivning på goodwill indgår tillige i det omfang, goodwill vedrører produktionsaktiviteten.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det administrative personale, kontorlokaler, kontoromkostninger m.v. samt afskrivninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, gæld, amortisering af finansielle aktiver, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

NCC Property Development A/S er sambeskattet med de øvrige NCC-selskaber i Danmark, hvor søsterselskabet NCC Danmark A/S fungerer som administrationselskab. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill

Goodwill indregnes i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivninger foretages lineært over afskrivningsperioden, som er 5 år for mindre virksomhedsovertagelser, 10 år for mellemstore strategiske virksomhedsovertagelser og 20 år for store strategiske virksomhedsovertagelser.

Baggrunden for valg af en afskrivningsperiode længere end 5 år er den strategiske betydning for opkøbene for NCC Property Development A/S, herunder det langsigtede indtjeningspotentiale.

Den regnskabsmæssige værdi af goodwill måles løbende og nedskrives til genindvindingsværdi over resultatopgørelsen, såfremt den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Vurderingen foretages på det laveste niveau, hvor en likviditetsstrøm fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til, med rimelig sikkerhed kan opgøres.

Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid på 3-5 år. Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis produktions- og administrationsomkostninger.

Afskrivningsgrundlaget for et materielt aktiv er forskellen mellem købsprisen for aktivet og restværdien (scrapværdien) ved brugstidens ophør. Der foretages løbende en vurdering af restværdien.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjenester og tab ved afhændelser af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris. Hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien nedskrives til denne lavere værdi.

Kostprisen reduceres med modtaget udbytte, der overstiger den akkumulerede indtjening efter overtagelsestidspunktet.

Dattervirksomheder er virksomheder, hvor selskabet har bestemmende indflydelse. Dette er som udgangspunkt tilfældet, når selskabet har mere end 50% af stemmerettighederne. Det vurderes dog for den enkelte virksomhed, om selskabet har reel indflydelse ud fra muligheden for at påvirke aktiviteter, ledelsesstruktur og andre væsentlige økonomiske dispositioner.

Associerede virksomheder er virksomheder, hvor selskabet som udgangspunkt har mellem 20% og 50% af stemmerettighederne, herunder joint ventures. Det vurderes dog for den enkelte virksomhed, om selskabet har reel indflydelse ud fra muligheden for at påvirke aktiviteter, ledelsesstruktur og andre væsentlige økonomiske dispositioner.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på projekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen. Er det ikke muligt at fastlægge en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Omsætningsejendomme og grunde

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Hensættelser

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

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtigelser 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.

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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtigelser, indeholder udlejningsgarantier på tidligere solgte ejendomme, som beregnet ud fra den aktuelle udlejningssituation. Periodeafgrænsningsposterne vil blive resultatført i det omfang der indgås lejekontrakter på tidligere solgte projekter.

Anvendt regnskabspraksis

Omregning af fremmed valuta

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

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Pengestrømsopgørelse

Der er ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for moderselskabet, idet moderselskabets pengestrømme er indeholdt i pengestrømsopgørelsen for koncernen.

Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

Bruttomargin	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Overskudsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> t.kr.	<u>2018</u> t.kr.
Nettoomsætning	1	269.307	374.284
Produktionsomkostninger		<u>-248.146</u>	<u>-334.424</u>
Bruttoresultat		21.161	39.860
Administrationsomkostninger		<u>-29.070</u>	<u>-14.465</u>
Resultat af ordinær primær drift		-7.909	25.395
Nedskrivning af omsætningsaktiver		<u>0</u>	<u>-43.100</u>
Resultat før finansielle poster		-7.909	-17.705
Finansielle indtægter		1	1.378
Finansielle omkostninger	2	<u>-7.033</u>	<u>-7.309</u>
Resultat før skat		-14.941	-23.636
Skat af årets resultat	3	<u>3.374</u>	<u>6.272</u>
Årets resultat		<u>-11.567</u>	<u>-17.364</u>
Resultatdisponering	4		

Balance 31. december

	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Aktiver			
Goodwill		0	0
Immaterielle anlægsaktiver	5	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		128	0
Materielle anlægsaktiver	6	128	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	156.810	156.810
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	5.208	5.208
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		9.792	133.258
Finansielle anlægsaktiver		171.810	295.276
Anlægsaktiver i alt		171.938	295.276
Omsætningsejendomme og grunde			
	9	316.089	434.027
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		49.677	32.011
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		94.479	60.560
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		5.527	509
Andre tilgodehavender		739	71.098
Udskudt skatteaktiv	11	13.412	12.157
Selskabsskat		7.389	0
Tilgodehavender		171.223	176.335
Likvide beholdninger		0	125
Omsætningsaktiver i alt		487.312	610.487
Aktiver i alt		659.250	905.763

Balance 31. december

	Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		90.000	90.000
Overført resultat		25.982	137.549
Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.000	0
Egenkapital	10	215.982	227.549
Andre hensættelser	12	57.546	45.642
Hensatte forpligtelser i alt		57.546	45.642
Anden gæld		1.300	1.300
Langfristede gældsforpligtelser		1.300	1.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.106	4.540
Gæld til tilknyttede virksomheder		332.659	593.719
Gæld til associerede virksomheder		1.545	2.645
Selskabsskat		0	2.555
Anden gæld		24.246	12.906
Periodeafgrænsningsposter	13	13.933	11.159
Deposita		9.933	3.748
Kortfristede gældsforpligtelser		384.422	631.272
Gældsforpligtelser i alt		385.722	632.572
Passiver i alt		659.250	905.763
Medarbejderforhold	14		
Usikkerhed ved indregning og måling	15		
Leje- og leasingforpligtelser	16		
Eventualposter m.v.	17		
Nærtstående parter og ejerforhold	18		
Efterfølgende begivenheder	19		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabsåret	I alt
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Egenkapital 1. januar 2019	90.000	137.549	0	227.549
Årets resultat	0	-111.567	100.000	-11.567
Egenkapital 31. december 2019	90.000	25.982	100.000	215.982

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Egenkapital 1. januar 2018	90.000	154.913	244.913
Årets resultat	0	-17.364	-17.364
Egenkapital 31. december 2018	90.000	137.549	227.549

Noter til årsrapporten

	<u>2019</u> t.kr.	<u>2018</u> t.kr.
1 Nettoomsætning		
Salg af ejendomsprojekter og grunde	264.794	365.036
Huslejeindtægter	2.995	8.285
Anden omsætning	<u>1.518</u>	<u>963</u>
Nettoomsætning i alt	<u>269.307</u>	<u>374.284</u>
<p>Selskabets aktiviteter og omsætning finder udelukkende sted på det danske marked.</p>		
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	8.723	8.943
Heraf aktiverede finansieringsomkostninger	-1.726	-1.634
Andre finansielle omkostninger	<u>36</u>	<u>0</u>
	<u>7.033</u>	<u>7.309</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-2.164	6.077
Årets udskudte skat	-1.255	-12.349
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>45</u>	<u>0</u>
	<u>-3.374</u>	<u>-6.272</u>
4 Resultatdisponering		
Foreslået udbytte	100.000	0
Overført resultat	<u>-111.567</u>	<u>-17.364</u>
	<u>-11.567</u>	<u>-17.364</u>

Noter til årsrapporten

5 Immaterielle anlægsaktiver

	Goodwill t.kr.
Kostpris 1. januar 2019	58.391
Kostpris 31. december 2019	58.391
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	58.391
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	58.391
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	0
Afskrives over	20 år

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.
Kostpris 1. januar 2019	770
Tilgang i årets løb	143
Kostpris 31. december 2019	913
Ned- og afskrivninger 1. januar 2019	770
Årets afskrivninger	15
Ned- og afskrivninger 31. december 2019	785
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	128
Afskrives over	3-5 år

Noter til årsrapporten

	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	156.810	86.573
Tilgang i årets løb	0	70.237
Kostpris 31. december	<u>156.810</u>	<u>156.810</u>
Værdireguleringer 1. januar	0	0
Værdireguleringer 31. december	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>156.810</u>	<u>156.810</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
		tal			
VCH IV ApS	Gladsaxe	50	100%	98.424	46.699
Flintholm II ApS	Gladsaxe	50	100%	49.702	16.416
GKL 59 ApS	Gladsaxe	50	100%	68.282	-1.148
FP DE ApS	Gladsaxe	50	100%	50	0

Noter til årsrapporten

	<u>2019</u> t.kr.	<u>2018</u> t.kr.
8 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	<u>5.208</u>	<u>5.208</u>
Kostpris 31. december	<u>5.208</u>	<u>5.208</u>
Værdireguleringer 1. januar	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>5.208</u>	<u>5.208</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Ørestad Down Town P/S	Gladsaxe	18.500	60%	8.921	-869
Komplementarselska bet Ørestad Down Town ApS	Gladsaxe	80	60%	80	0

Noter til årsrapporten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	t.kr.	t.kr.
9 Omsætningsejendomme og grunde		
Regnskabsmæssig værdi 1. januar	434.027	543.739
Årets tilgang	99.855	175.590
Årets afgang	<u>-217.793</u>	<u>-285.302</u>
	<u>316.089</u>	<u>434.027</u>

I årets løb er der aktiveret renteomkostninger på t.kr. 1.726 (2018: t.kr. 1.634). Renteomkostningerne repræsenterer de renter, som i opgørelsesperioden er påløbet projekter under opførelse.

10 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 900.000 aktier à nominelt kr. 100. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsrapporten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	t.kr.	t.kr.
11 Hensættelse til udskudt skat/udskudt skatteaktiv		
Hensættelse til udskudt skat	0	192
Hensat i året	0	-12.349
Overført til aktiver	<u>0</u>	<u>12.157</u>
Materielle anlægsaktiver	22	36
Varebeholdninger	1.521	2.702
Hensatte forpligtelser	11.869	9.419
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>13.412</u>	<u>12.157</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	<u>13.412</u>	<u>12.157</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>13.412</u>	<u>12.157</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2019</u> t.kr.	<u>2018</u> t.kr.
12 Andre hensættelser		
Saldo primo 1. januar	45.642	26.514
Hensat i året	19.717	27.504
Anvendt i året	<u>-7.813</u>	<u>-8.376</u>
Saldo ultimo 31. december	<u>57.546</u>	<u>45.642</u>
Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:		
Inden for 1 år	<u>57.546</u>	<u>45.642</u>
	<u>57.546</u>	<u>45.642</u>

13 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne betalinger vedrørende potentielle indtægter i de efterfølgende år som indtægtsføres i det omfang der indgås lejekontrakter på tidligere solgte projekter.

Noter til årsrapporten

	<u>2019</u> t.kr.	<u>2018</u> t.kr.
14 Medarbejderforhold		
Lønninger	25.464	25.403
Pensioner	1.930	1.930
Andre personaleomkostninger	<u>1.141</u>	<u>1.441</u>
	<u>28.535</u>	<u>28.774</u>
Lønninger, pensioner og andre personaleomkostninger er omkostningsført under følgende poster:		
Produktionsomkostninger	20.638	20.505
Administrationsomkostninger	<u>7.897</u>	<u>8.269</u>
	<u>28.535</u>	<u>28.774</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>19</u>	<u>19</u>

Vederlag til selskabets nuværende og fratrådte direktionsmedlemmer for 2019 udgør t.kr. 4.660 (2018: t.kr. 5.267). Vederlag til bestyrelsesrepræsentanter fra moderselskabet udgør t.kr. 0 (2018: t.kr. 0).

Noter til årsrapporten

15 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 ledelsen vurdering, at nedenstående regnskabsmæssige skøn og vurderinger kan være væsentlige for regnskabsudarbejdelsen:

Omsætningsejendomme og grunde

Grunde og bygninger, som ikke anses for at være til vedvarende eje eller brug samt byggeprojekter i egen regning, måles til kostpris eller 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.

	2019	2018
	t.kr.	t.kr.

16 Leje- og leasingforpligtelser

Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing

Samlede fremtidige leasingydelser:

Inden for et år	3.683	3.588
Mellem 1 og 5 år	14.131	16.582
Efter 5 år	3.388	9.967
	<u>21.202</u>	<u>30.137</u>

Noter til årsrapporten

17 Eventualposter m.v.

Som led i udførelsen af entreprisekontrakter for fremmed regning opstår der løbende tvister og ekstrakrav rettet mod bygherrer og leveandører. Disse krav indregnes først når der foreligger accept fra modparten.

Selskabet har via banker og forsikringsselskaber stillet sikkerhed på t.kr. 25.000 (2018: t.kr. 27.000) til opfyldelse af forpligtelser for solgte ejendomme og andre indgåede forpligtelser.

Selskabet har enkelte løbende rets- og voldgiftssager. Det er ledelsens opfattelse, at udfaldet af disse retssager ikke vil påvirke selskabets økonomiske stilling.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber og hæfter solidarisk for betaling af selskabsskatter samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

18 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

NCC Property Development Nordic AB, Vallgaten 3, 170 80 Solna, Sverige; moderselskab. Selskabets ultimative moderselskab er NCC AB, Solna, Sverige.

Ejerforhold

Selskabets umiddelbare moderselskab er NCC Property Development Nordic AB, Vallgaten 3, 170 80 Solna, Sverige. Selskabets ultimative moderselskab NCC AB's koncernregnskab foreligger på selskabets hjemmeside www.ncc.se.

19 Efterfølgende begivenheder

Selskabets ledelse følger løbende udviklingen af situationen i relation til COVID – 19 virus og de afledte effekter betydning for selskabets aktiviteter. 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 2020.