

ÅRSRAPPORT 2018

ELF Development A|S



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2019

JEPPE ARAN PAULI
Dirigent

CVR: 27528449

INDHOLD

DET HURTIGE OVERBLIK

- 3 Kort om ELF Development
- 4 Finansielt overblik
- 5 Succesfuldt 2018
- 6 Geografisk overblik
- 8 Forretningsmodel
- 10 Væsentlige begivenheder i 2018

LEDELSENS BERETNING

- 13 Hovedaktiviteter
- 14 Markedsoverblik
- 15 Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling
- 28 Risici
- 32 CSR
- 39 Finansielle hoved- og nøgletal

ÅRSREGNSKAB 2018

- 42 Resultatopgørelse
- 43 Balance
- 45 Egenkapitalopgørelse
- 46 Pengestrømsopgørelse
- 47 Noter
- 56 Anvendt regnskabspraksis

PÅTEGNINGER

- 62 Ledelsespåtegning
- 63 Den uafhængige revisors erklæring

- 65 Virksomhedsdata

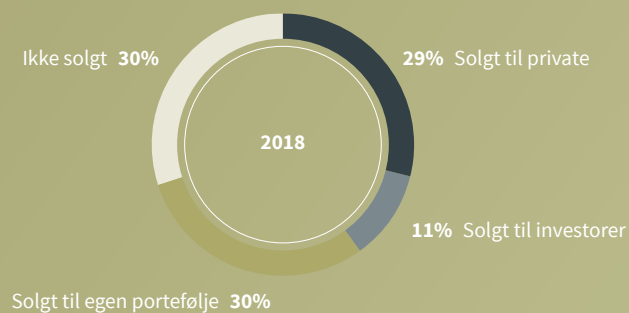
KORT OM ELF DEVELOPMENT

ELF Development er en privatejet virksomhed med aktiviteter inden for udvikling af ejendomsprojekter samt udvikling og administration af egen portefølje af investeringsejendomme.

Siden etableringen i 2006 er virksomheden støt og roligt vokset og er i dag kendetegnet ved en stærk organisation og et solidt netværk af pålidelige samarbejdspartnere.

ELF Development har oparbejdet et godt renommé som en troværdig og professionel aktør, der gennem årene har leveret dels nøglefærdige byggerier og modnede byggegrunde til investorer, dels nyopførte rækkehuse og lejligheder til private købere og lejere.

BOLIGER I PRODUKTION



VISION

Vi brænder for at skabe og administrere velfungerende bykvarterer og veludvalgte kvalitetsbyggerier, som vi kan være stolte af.

VÆRDIER

PROFESSIONALISME

Vi har en indgående markedsviden og arbejder med en høj grad af integritet. Vi er en del af en kompetent, forskelligartet gruppe og vi er forandringsvillige, tolerante og arbejder godt sammen.

KVALITET

Vi tager ansvar for at skabe varig værdi med gennemtænkte løsninger. Vi arbejder med pålidelige partnere, der kan tilbyde den gode kvalitet, vi ønsker at levere til vores kunder.

TROVÆRDIGHED OG TILLID

Vi står ved vores ord. Vi prioriterer langsigtede og tætte relationer baseret på fairness og respekt.

PASSION

Vi arbejder dedikeret og passioneret for at opnå gode resultater for os, vores partnere og kunder.

28

ANSATTE

406

BOLIGER I PRODUKTION

54.766

M² TIL UDLEJNING

FINANSIELT OVERBLIK

421 MIO.KR.

NETTOOMSÆTNING

231 MIO.KR.

EBIT

2.145 MIO.KR.

AKTIVER

634 MIO.KR.

EGENKAPITAL

31 %

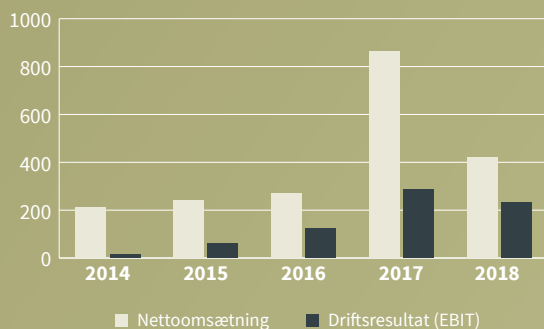
EGENKAPITALFORRENTNING

30 %

SOLIDITETSGRAD

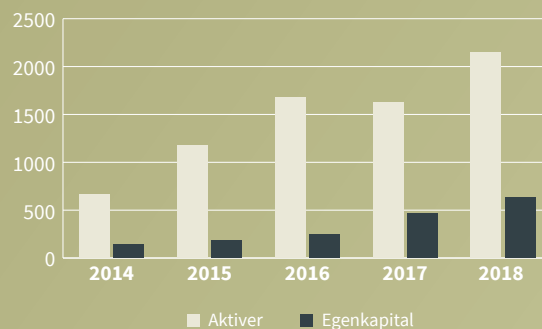
NETTOOMSÆTNING

Mio.kr.



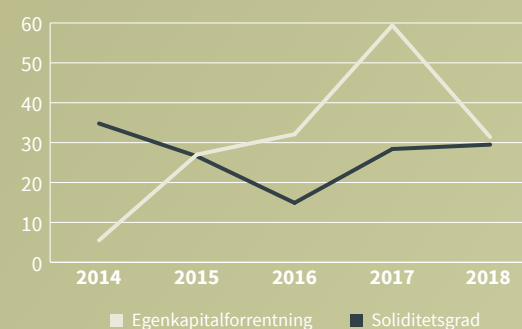
AKTIVER OG EGENKAPITAL

Mio.kr.



EGENKAPITALFORRENTNING

%



SUCCESSFULDT 2018

2018 blev endnu et fantastisk år, hvor vi lykkedes på mange fronter. 275 boliger blev afleveret heraf 133 til vores egen investeringsportefølje. Høj kvalitet i forhold til både proces og slutprodukt har været kendetegnende for de afleverede boliger og afsluttede projekter. Vi har taget yderligere skridt i forhold til at opnå en balanceret investeringsportefølje, hvor boliger og erhverv vægter ligeligt, og vi har formået at reducere tomgangen i årets løb. Årets resultat efter skat på 172 mio. kr. og en solvensgrad på 30% betragter vi som meget tilfredsstillende.

TAK TIL VORES ENGAGEREDE MEDARBEJDERE

De solide og meget tilfredsstillende resultater kunne ikke være opnået uden vores kompetente og engagerede medarbejdere, der dagligt arbejder dedikeret for, at vi kan realiseres vores mål. Vi er taknemmelige for den store indsats.

GEOGRAFISK EKSPANSION

Vi har i årets løb udvidet vores geografiske tilstedeværelse. Med købet af et større område nord for Aarhus sidst på året tog vi det indledende skridt mod en langsigtet tilstedeværelse i Danmarks næststørste by.

POSITIVE FORVENTNINGER TIL DE KOMMENDE ÅR

Med afsæt i en balanceret byggeretsportefølje, en attraktiv investeringsportefølje og en stærk organisation ser vi tillidsfuldt frem mod de kommende år, hvor såvel projekter startet i årets løb som nye projekter under udvikling har potentiale til at sikre fortsat god indtjening inden for begge forretningsområder.

Venlig hilsen

LUDVIG FIND

Adm. direktør

ANDREEA KAISER

Bestyrelsesformand



“*Stærk eksekvering og højt medarbejderengagement har ført os succesfuldt gennem 2018*”

GEOGRAFISK OVERBLIK

AARHUS



KØBENHAVN



-  Udviklingsportefølje
-  Investeringsportefølje
-  Begge

LÆS MERE

AMAGER STRANDPARK

– et attraktivt boligområde i København med en unik beliggenhed direkte ved Amager Strand og Øresund

 SE SIDE 16

PARKKANTEN

– det sidste udviklingsområde i IrmaByen med uhindret parkudsigt – på kanten af by og park

 SE SIDE 18

NJALSGADEKOMPLEKSET

– en særdeles attraktiv beliggenhed centralt på Islands Brygge få hundrede meter fra havnefronten

 SE SIDE 22

DEN GRØNNE FATNING

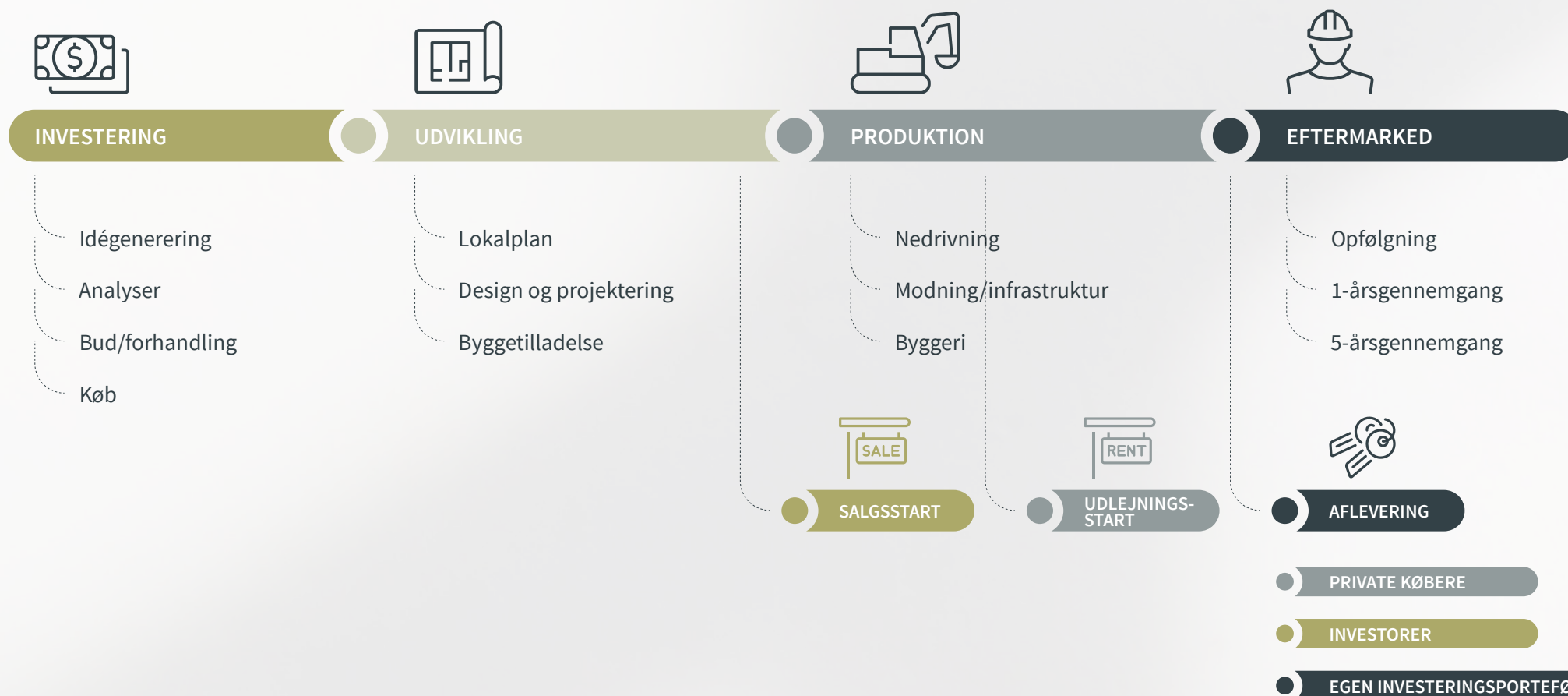
– et nyt boligområde i Herlev, som er opført med de charmerende københavnske brokvarterer i tankerne

 SE SIDE 24



FORRETNINGSMODEL

UDVIKLINGSPORTEFØLJE



INVESTERINGSPORTEFØLJE



INVESTERING

- Idégenerering
- Analyser
- Bud/forhandling
- Køb

EKSTERNT KØB

"INTERNT KØB"



EJENDOMSFORVALTNING

- Portefølje- og ejendomsstrategier
- Optimering og handlingsplaner
- Ejendomsadministration og -drift
- Renoveringsprojekter



FRASALG

VÆSENTLIGE BEGIVENHEDER I 2018

MOKKAHUSENE II AFLEVERET

32 ejerlejligheder i IrmaByen
overdraget til køberne.



SKIFERHUSENE AFLEVERET

15 rækkehuse i IrmaByen
overdraget til køberne.



LOKALPLAN, FRIMÆRKET

Lokalplan for projektet Frimærket i
Herlev, beliggende på den tidligere
posthusgrund.

1. KVARTAL

2. KVARTAL

TOLDBODGADE OVERDRAGET

Aflevering af investeringsejendommen
Toldbodgade 63-65 i København til
CapMan.



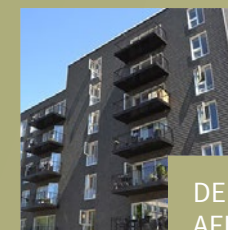
ESPEHAVEN II AFLEVERET

13 rækkehuse i IrmaByen
overdraget til køberne.



DEN GRØNNE FATNING I AFLEVERET

Overdragelse af 39
lejelejligheder i Herlev til egen
investeringsportefølje.





AMAGER STRANDPARK BYGGESTARTET

Byggeriet af 33 rækkehuse og 12 lejligheder ved Amager Strand igangsættes.



DEN GRØNNE FATNING III AFLEVERET

Overdragelse af 36 lejelejligheder i Herlev til egen investeringsportefølje.

FRIMÆRKET BYGGESTARTET

Byggeriet af 90 lejelejligheder til egen investeringsportefølje igangsættes.



OVERTAGELSE AF OMRÅDE I AARHUS N

Første investering i forbindelse med udvidelse af geografisk fokus.

IRMABYEN 9 AFLEVERET

Afl levering af nøglefærdigt byggeri bestående af 82 lejligheder til Catella.

3. KVARTAL

4. KVARTAL



BARISTARÆKKERNE BYGGESTARTET

Byggeriet af 16 rækkehuse i IrmaByen igangsættes.

PARKKANTEN BYGGESTARTET

Byggeriet af 98 ejerlejligheder i IrmaByen igangsættes.



LOKALPLAN, TRONGÅRDEN

Lokalplan omfattende området Trongården i Kongens Lyngby. Grundkøbet blev hermed ubetinget med juridisk overtagelse af området 1. januar 2019.

DEN GRØNNE FATNING II AFLEVERET

Overdragelse af 58 lejelejligheder i Herlev til egen investeringsportefølje.



LEDELSENS BERETNING

2018

HOVEDAKTIVITETER

ELF DEVELOPMENT HAR TO HOVEDAKTIVITETER:

UDVIKLING AF EJENDOMSPROJEKTER



UDVIKLING OG ADMINISTRATION AF EGEN PORTEFØLJE AF INVESTERINGSEJENDOMME



Udviklingsprojekterne omfatter typisk boligejendomme. Afsætningen af projekterne sker til private købere, hvor boligerne sælges enkeltvis eller til professionelle investorer, der aftager én eller flere ejendomme i en samlet transaktion. Alternativt opføres boligerne med henblik på at indgå i egen investeringsportefølje (de overdrages internt ved, at de overgår fra den ene hovedaktivitet til den anden). Udviklingsprojekterne kan også være baseret på erhvervsejendomme – enten delvist, hvor de indgår som en integreret del af et boligprojekt (typisk retail), eller fuldt, hvor der typisk vil være tale om et kontorhus, kontorhotel eller lignende.

Porteføljen af investeringsejendomme består af et mix af bolig- og erhvervsejendomme. Porteføljen udvikles løbende ved tilkøb, frasalg, driftsmæssig optimering og gennemgribende renoveringer. Som alternativ til eksterne opkøb kan porteføljen suppleres med egenopførte ejendomme.

Forretningsmodel fremgår af side 8 og 9.

MARKEDSOVERBLIK

Flere års stabile stigninger på ejerboligmarkedet gennem en længerevarende højkonjunktur blev i 2018 afløst af et mere fragmenteret boligmarked. I Storkøbenhavn endte fjerde kvartal med et fald i ejerlejlighedspriserne på 0,8%.

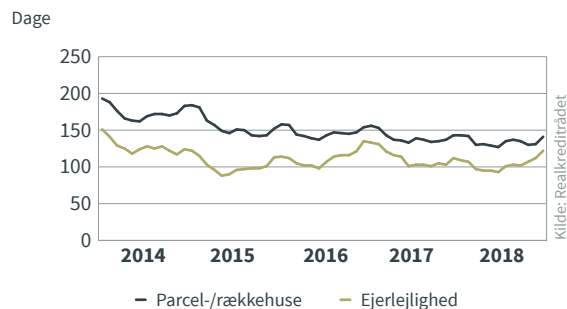
Omsætningen i projektsalg på mere perifere satellitlokationer gik tilnærmelsesvist i stå i årets anden halvdel, og dyre projektsalgslejligheder viste vigende omsætning og øgede liggetider allerede fra andet kvartal. Antallet af handler med

ejerboliger i 2018 var således det laveste i fire år. Opstart af nye andelsboligprojekter kom ligeledes under pres som følge af stramninger i såvel lovgivning som i Finanstilsynets retningslinjer.

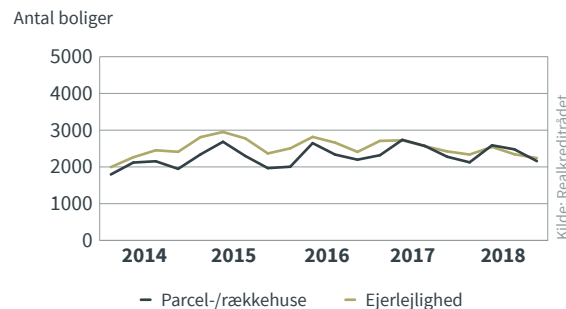
På trods af denne afkøling af boligmarkedet i 2018 ser det imidlertid ud til, at der er en grundlæggende god balance i markedet; antal ejerboliger til salg er sæsonjusteret nogenlunde konstant, og færre ejerboligprojekter projekteres og forventes opstartet i 2019. I modsætning til sidste højkonjunktur er der således en langt bedre justering af udbuddet i markedet på dette sen-cykliske tidspunkt.

De lave renter samt en grundlæggende mangel på mulighed for placering af kapital gør, at forudsætningerne for udvikling af boligprojekter til lejeboligmarkedet har været fornuftige og stabile i løbet af 2018 med svagt faldende afkastkrav gennem året. Visse steder har lejepriserne dog været genstand for et svagt nedadgående pres.

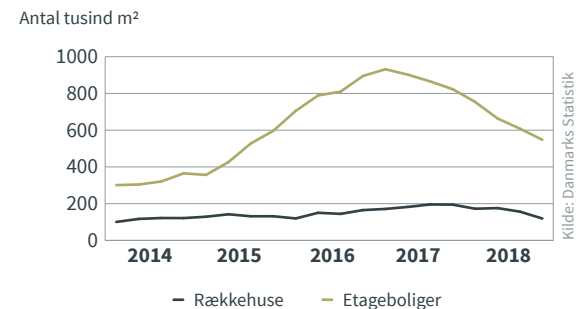
LIGGETIDER, REGION HOVEDSTADEN



SOLGTE BOLIGR, REGION HOVEDSTADEN



BYGGERI UNDER OPFØRELSE, REGION HOVEDSTADEN



ÅRET DER GIK OG OPFØLGNING PÅ SIDSTE ÅRS FORVENTEDE UDVIKLING

Aktiviteterne under de to forretningsområder og organisationens udvikling forløb i 2018 særdeles positivt, hvilket blandt andet afspejler sig i en stærk indtjening og øget soliditetsgrad.

UDVIKLINGSPORTEFØLJEN

I 2017 blev der indgået to købsaftaler, begge betinget af endelig lokalplan – den ene omfattede køb af et område centralt i Herlev, den anden et større område, Trongården, i Lyngby. I begge tilfælde er lokalplanerne blevet godkendt i løbet af 2018, og købene er således endelige. Dermed er købesummerne også indregnet i balancen ved årets udgang. I løbet af 2018 blev der endvidere indgået ubetinget aftale om køb af et større areal nord for Aarhus; et langsigtet køb med stort potentiale. Købesummen er indregnet i balancen ved årets udgang.

Der blev i årets løb byggestartet 249 boliger fordelt på fire projekter; Baristarækkerne, 16 rækkehuse i IrmaByen, Parkanten, 98 lejligheder i IrmaByen, Amager Strand, 33 rækkehuse og 12 lejligheder ved Amager Strandpark. Disse tre projekter retter sig mod ejerboligmarkedet. Det fjerde projekt, Frimærket i

Herlev, 90 lejligheder, opføres som udlejningsboliger med henblik på at indgå i egen investeringsportefølje. Boligerne i de nævnte projekter vil blive afleveret i løbet af 2019 og 2020.

142 boliger blev afleveret i løbet af 2018 – alle omfattet af projekter i IrmaByen. 82 boliger blev afleveret som nøglefærdigt udlejningsbyggeri til en international investor og de resterende 60 boliger til private købere. Endvidere blev tre ud af fire blokke i projektet Den Grønne Fatning i Herlev internt afleveret. Det vil sige, at i alt 133 egenopførte udlejningsboliger forlod udviklingsporteføljen for at indgå i investeringsporteføljen.

I årets løb blev der i alt solgt 119 boliger – alle til private købere. Ved årets udgang var der i alt 406 boliger i produktion, hvoraf 90 bygges til egen investeringsportefølje, 43 er solgt til en investor, 119 er solgt til private købere, og 123 er usolgt.

Ved årets udgang udgør udviklingsporteføljen, når der bortses fra byggestartede projekter, ca. 75.000 m² men rummer dog et noget større potentiale. I IrmaByen, Rødovre, er der fire ud af de oprindelige 20 byggefelt tilbage. Heraf er udviklingen af det ene ganske fremskredent ved årets udgang. I forhold til de oprindelige 13 projekter i Amager Strand, udestår nu blot et

kontorhus på omkring 4.600 m². Lokalplanprocessen for området Kornblomstvej/Sundholmsvej på Amager forløber efter planen. Udviklingen af Sophienberg Slot trækker til gengæld ud. Der pågår fortsat en tæt dialog med lokale myndigheder samt Slots- og Kulturstyrelsen om den videre fremdrift.

Udviklingsporteføljen (projektbeholdningen) repræsenterer samlet set 722 mio.kr. i balancen ved årets udgang (538 mio. kr. i 2017). Heri indgår ikke udlejningsboliger, der opføres til egen investeringsportefølje.

For visse (få) boligprojekter der er afsluttet i tidligere år, har de afleverede boliger ikke stået mål med købernes forventninger. I langt de fleste af tilfældene er ELF Development enig i de fremførte problemstillinger og arbejder intenst på at få forholdene bragt på plads. I nogle af tilfældene er ELF Development ikke enig i de fremførte problemstillinger. Som regel løses sådanne situationer ved dialog, hvilket der i videst muligt omfang forsøges, og engang imellem må der en juridisk afgørelse til. ELF Development er således part i et mindre antal juridiske tvister. Den vurderede økonomiske risiko forbundet hermed er fuldt indregnet i årsregnskabet.

amager strandpark



AMAGER STRANDPARK

Amager Strandpark er et attraktivt boligområde i København med en unik beliggenhed direkte ved Amager Strand og Øresund – og kun 10 minutter på cykel til Rådhuspladsen. Med projektet 'Amager Strandpark' og de tre unikke bebyggelser af byhuse, sætter ELF Development et smukt aftryk i det populære område – med eksklusive arkitekttegnede boliger og hyggelige grønne oaser ved kysten.

STRANDSTRÆDET består af 12 ejerlejligheder og otte byhuse og byder dermed på forskellige boligtyper til både familier og par uden børn. Boligerne har private haver eller altaner og desuden en fantastisk fælles tagterrasse.

ØRESUNDSRÆKKERNE består af 17 byhuse fordelt på to blokke. Disse byhuse udmærker sig ved en ekstra stue på 2. sal med direkte udgang til øst- og vestvendt tagterrasse. Syd for disse ligger der ni byhuse ligeledes i to plan med tilhørende tagterrasse.

STRANDSTIENS otte byhuse er placeret tættest på stranden. Med tre boligetager, forskudte plan både inde og ude, en imponerende tagterrasse på 2. sal med udsigt over området – og med kig til vandet fra de østlige boliger – er Strandstiens byhuse noget ganske særligt og eksklusivt.

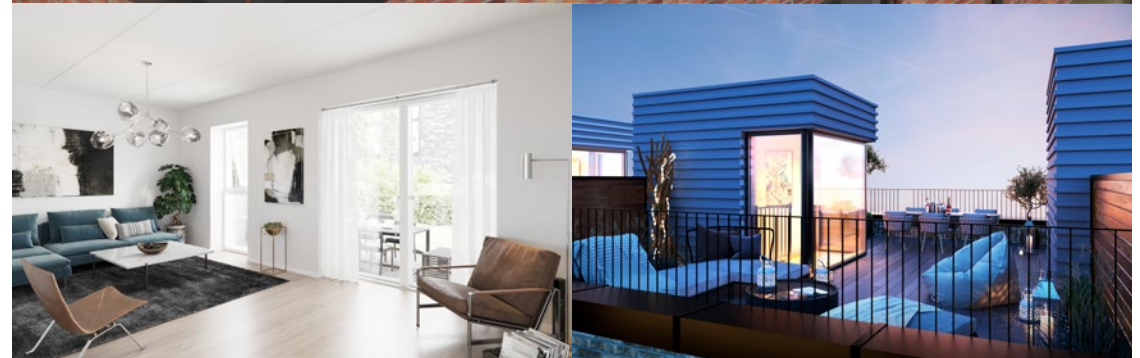


FEM HURTIGE OM DE TRE BEBYGGELSER I AMAGER STRANDPARK

Beliggenhed	København S
Byggestart	2018
Aflevering	2019/2020
Segment	Ejeboliger
Antal boliger	45

Læs mere om Amager Strandpark

www.amagerstrandpark.dk



PARK KANTEN



PARKKANTEN I IRMABYEN

Boligkarréen er det sidste udviklingsområde i Irma-Byen med uhindret parkudsigt – på kanten af by og park. Med sin unikke beliggenhed direkte til Irma-Byens egen park spiller uderum og udsigt en vigtig rolle i arkitektur og design.

Boligerne fra 1. – 6. sal har dybe vestvendte altaner, hvor eftermiddags- og aftenen solen kan nydes, ligesom morgen- og formiddagsolen bydes indenfor via østvendte altaner eller fra franske altaner med indgående dobbelte døre. Stuelejlighederne har store terrasser mod det frodige, grønne parkareal. På 6. sal har **PARKKANTEN** en særlig etage med penthouse-boliger i to plan, som afsluttes med attraktive, private tagterrasser øverst oppe.

Boligerne fremstår stilfulde og i bedste kvalitet med store vinduespartier, glasflader og gulvvarme overalt. De lyse plankegulve skaber nordisk stemning og giver praktisk rummelighed. Lejlighederne varierer fra 88-155 m².



FEM HURTIGE OM PARKKANTEN I IRMABYEN

Beliggenhed	Rødovre
Byggestart	2018
Aflevering	2020
Segment	Ejerboliger
Antal boliger	98

Læs mere om Parkkanten i Irmabyen www.irmabyen.dk/parkkanten/



INVESTERINGSPORTEFØLJEN

Ejendommen på Toldbodgade (ca. 1.900 m²), solgt i 2017, blev overtaget af køber primo 2018. Ved udgangen af 2017 var ejendommen værdiansat og indregnet til nettosalgsprisen, hvorfor året ikke er påvirket af resultateffekt fra denne transaktion. Investeringsporteføljen blev i årets løb øget ved tilgangen af tre blokke i Den Grønne Fatning, 133 egenopførte udlejningsboliger (12.591 m²), der blev leveret i 2. kvartal og i 4. kvartal. Bortset fra ovenstående bevægelser består investeringsporteføljen ved årets udgang af de samme ejendomme som ved udgangen af 2017.

Investeringsejendomme under opførelse består dels af den fjerde og sidste blok i Den Grønne Fatning (2.872 m²) med forventet overdragelse i løbet af første halvår 2019 samt Frimærket i Herlev (8.597 m²), der blev igangsat i andet halvår 2018 med forventet overdragelse til investeringsporteføljen i løbet af 2020. Ligesom det gjorde sig gældende for Den Grønne Fatning, skal igangsættelsen af Frimærket ses som et naturligt skridt i retning mod en mere balanceret og driftseffektiv portefølje.

Vedligeholdelsesarbejder og mindre renoveringsopgaver er løbende gennemført i henhold til planer for de enkelte ejendomme. For så vidt flagskibsejendommen Njalsgadekomplekset er der ligesom i 2017 også i årets løb foretaget større renoveringsopgaver.

Ved årets udgang befandt den samlede tomgang for investeringsporteføljen sig på et acceptabelt niveau. Retaillokalerne på Amager Strand, der indgår som integrerede dele i tidligere gennemførte ejerboligprojekter, er stadig præget af en vis tomgang, omend der i årets løb er oplevet en pæn fremgang i aktivitetsniveauet. For øvrige ejendomme er tomgangen meget begrænset.

Investeringsporteføljen repræsenterer 1.230 mio.kr. i balancen ved årets udgang (864 mio.kr. i 2017) hvoraf 286 mio.kr. er akkumulerede værdireguleringer (185 mio.kr. i 2017).

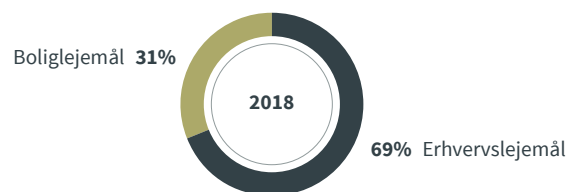
Investeringsejendomme under opførelse repræsenterer 100 mio.kr. i balancen ved årets udgang (174 mio.kr. i 2017).

Den overvejende del af porteføljen består ved årets udgang fortsat af erhvervslejemål, men andelen af boliglejemål er i årets løb steget således, at forholdet mellem boliger og erhverv har taget et skridt i retning mod et mere balanceret niveau. Fordelt på m² udgjorde boliglejemål ved årets udgang 31% og erhvervslejemål 69%. Fordelt på lejeindtægter er fordelingen 26% boliger og 74% erhverv. Investeringsporteføljen er udelukkende finansieret med realkreditlån og egenkapital. Lånenes samlede andel af investeringsporteføljen (LTV) udgjorde ved årets udgang 40%. Varigheden af lånene udgjorde ved årets udgang 7,4 år.

Den simulerede effekt af en rentestigning på 1% udgjorde ved årets udgang ca. 51 mio.kr., mens den simulerede effekt af et rentefald på 1% udgjorde ca. 26 mio.kr.

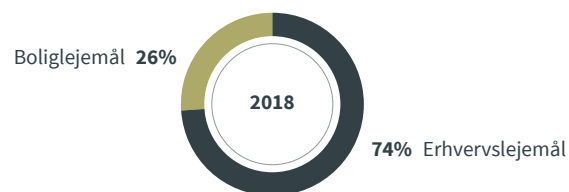
AKTIVKLASSER – M²

%



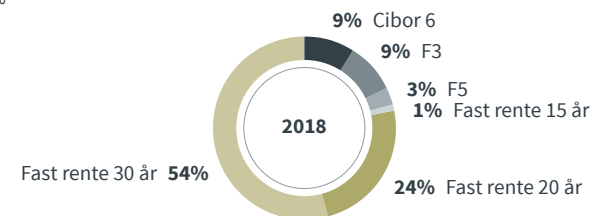
AKTIVKLASSER – LEJEINDTÆGTER

%



PRIORITETSGÆLD – LÅNETYPER

%







NJALSGADEKOMPLEKSET

NJALSGADEKOMPLEKSET

De smukke, historiske pakhuse i Njalsgade blev oprindeligt opført i 1907-1913 af FDB og fungerede frem til 1963 som FDBs hovedsæde. Pakhusene er registreret som bevaringsværdige.

Ejendommen, som har et af Danmarks største skifertage, er i dag fuldt udlejet til blandt andre arkitektfirmaet Smith, Hammer & Lassen, Landskabsarkitekterne SLA samt musikproducenter, IT-virksomheder, reklamebureauer og andre kreative erhverv. Der er også to innovative vækstmiljøer i Njalsgadekomplekset, hvorfra succesfulde opstarts-virksomheder som eksempelvis Vivino er startet.

NJALSGADEKOMPLEKSET har en særdeles attraktiv beliggenhed centralt på Islands Brygge få hundrede meter fra havnefronten, metrostation Islands Brygge og andre offentlige transportmuligheder.



FEM HURTIGE OM NJALSGADEKOMPLEKSET

Beliggenhed	København S
Anskaffelsesår	2015
Samlet areal	22.665 m ²
Segment	Erhvervslejemål
Antal lejemål	86





Den
Grønne
Fatning

DEN GRØNNE FATNING

Den Grønne Fatning er et nyt boligområde i Herlev, som er opført med de charmerende københavnske brokvarterer i tankerne. På adresser som Tråden, Kolben, Soklen og Fatningen formidler 244 ejer-, leje- og ungdomsboliger et stykke dansk industrihistorie på den gamle glødelampegrund i Herlevs erhvervskvarter.

Højde og facadeudtryk varierer, og mellem bygningerne er spændende landskabelige byrum, som tager udgangspunkt i fire forskellige klassiske danske landskabstypologier: Heden, strandengen, overdrevet og fælleden.

Lejlighederne varierer fra små ungdomsboliger til rummelige femværelses lejligheder – alle med adgang til altaner eller tagterrasser.



FEM HURTIGE OM DEN GRØNNE FATNING

Beliggenhed	Herlev
Byggestart	2017
Afl levering	2018/2019
Segment	Ejer- og lejeboliger
Boligheder	244

Læs mere om Den Grønne Fatning

www.dengronnefatning.dk



ORGANISATION

Organisationen er generelt inddelt i fire operationelle afdelinger; *Udvikling, Salg, Byggeri og Ejendomsadministration*. De operationelle afdelinger støttes af administrative funktioner indenfor områderne *Økonomi, IT, Jura, HR og Kontoradministration*. I 2018 er der arbejdet på at styrke organisationen på flere fronter, såvel indenfor de operationelle afdelinger som inden for de administrative funktioner. Organisationen voksede til 28 ansatte ved årets udgang fra 25 ansatte ved udgangen af 2017.

INDTJENING OG EGENKAPITAL

Årets nettoomsætning udgør 421 mio.kr. (863 mio.kr. i 2017), hvoraf 376 mio.kr. kan henføres til udviklingsporteføljen og 45 mio.kr. til investeringsporteføljen. Årsagen til faldet i nettoomsætningen sammenlignet med 2017 skal ikke opfattes som et udtryk for et faldende aktivitetsniveau. Årsagen er derimod, at omfanget af egenopførte udlejningsboliger ikke kommer til

udtryk under nettoomsætningen, hvilket ville være tilfældet ved et eksternt salg. Antallet af afleverede enheder (internt afleverede inklusive) er på samme niveau som i 2017. Såfremt et salg var sket til en ekstern investor, ville årets nettoomsætning have nærmet sig samme niveau som året før. Endvidere var nettoomsætningen fra udviklingsporteføljen i 2017 påvirket af frasalget af to større arealer beliggende udenfor ELF Developments geografiske fokus. Nettoomsætningen fra investeringsporteføljen faldt med ca. 2 mio.kr. i forhold til året før. Årsagen til faldet skyldes, at lejeindtægter fra årets tilgange i porteføljen ikke har kunnet opveje lejeindtægter fra de to store udlejningsejendomme, der blev solgt i 2018 med aflevering henholdsvis ultimo 2017 og primo 2018.

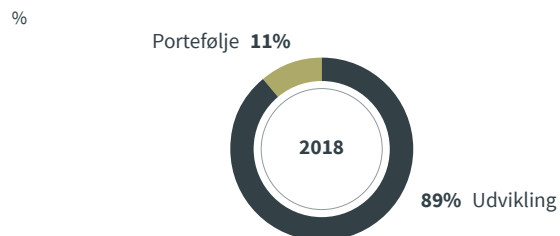
Værdireguleringer udgør 123 mio.kr. (114 mio.kr. i 2017). Heri indgår regulering vedrørende de tre egenopførte blokke i Den Grønne Fatning.

Bruttoresultatet udgør efter værdireguleringer 245 mio.kr. (315 mio.kr. i 2017) og medfører en bruttomarginal på 58%. Bortses der fra værdireguleringer udgør marginalen 26%.

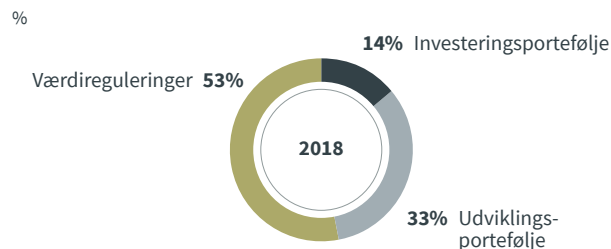
Distributionsomkostninger, der består af salgs- og markedsføringsomkostninger, udgør 8 mio.kr. (24 mio.kr. i 2017). Faldet skyldes, at der knytter sig væsentligt lavere salgs- og markedsføringsomkostninger til de projekter, der er afleveret i 2018 end de projekter, der blev afleveret året før.

Resultat før finansielle poster og skat (EBIT) udgør 231 mio.kr. (287 mio.kr. i 2017). Heraf vedrører 77 mio.kr. udviklingsporteføljen, 31 mio.kr. investeringsporteføljens drift og 123 mio.kr. investeringsporteføljens værdireguleringer. Marginalen udgør 55%. Bortses der fra værdireguleringer udgør marginalen 26%.

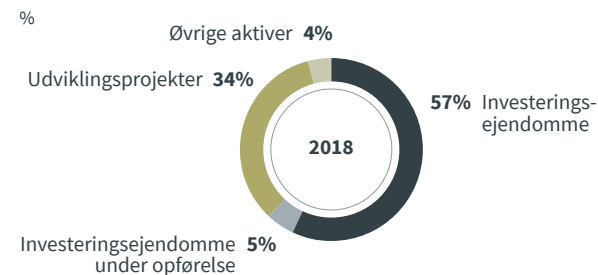
NETTOOMSÆTNING FORDELT PÅ AKTIVITETER



EBIT-BIDRAG



AKTIVERNES SAMMENSÆTNING

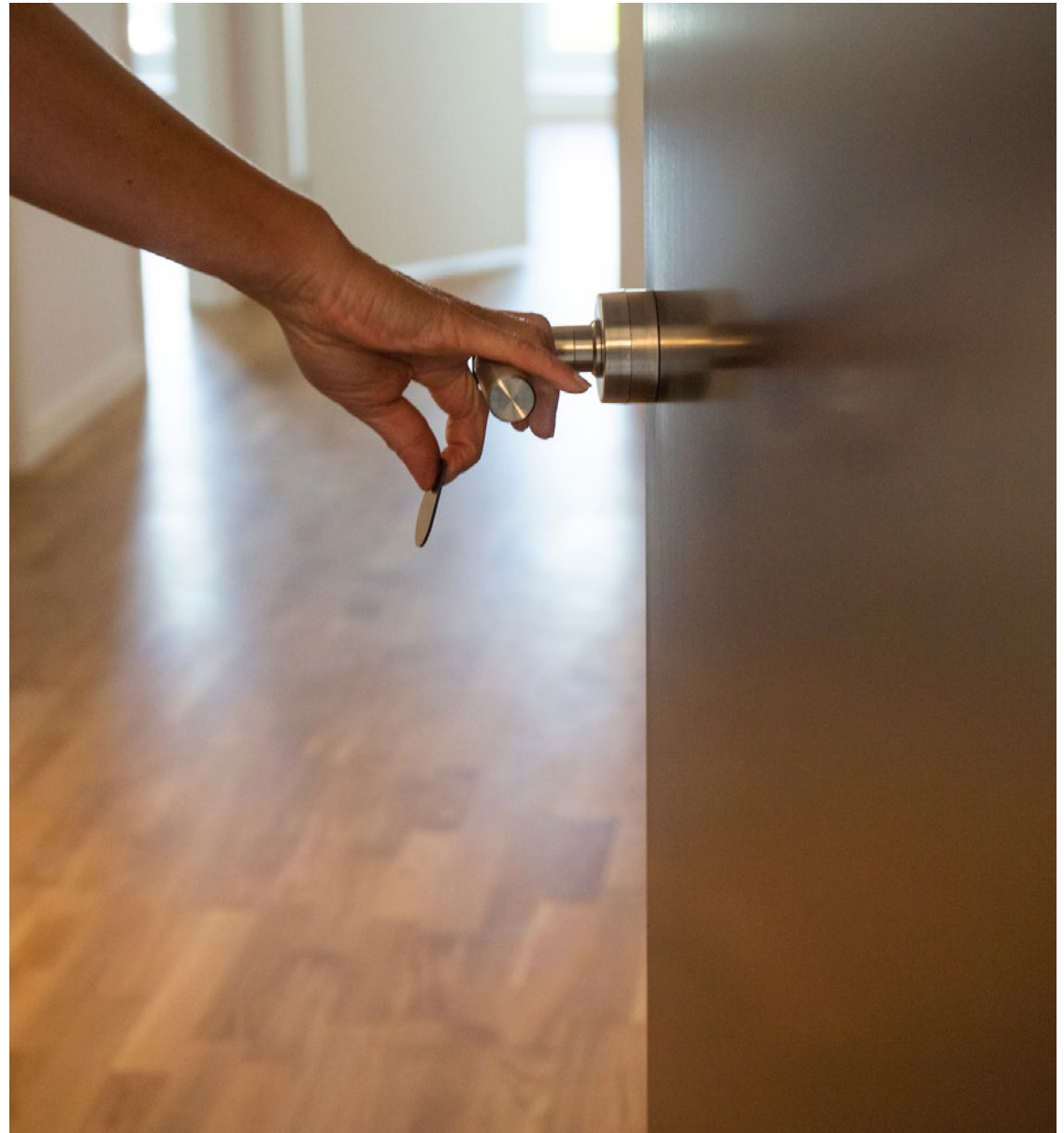
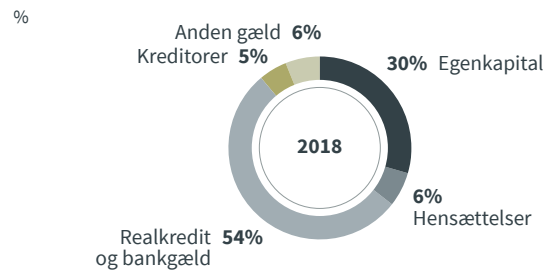


Resultat før skat udgør 221 mio.kr. (272 mio.kr. i 2017) og skat af årets resultat udgør 49 mio.kr. (60 mio.kr. i 2017).

Således udgør årets resultat 172 mio.kr. (211 mio.kr. i 2017) og er på linje med de forventninger til året, der blev udmeldt i årsrapporten for 2017.

Den samlede balancesum udgør 2.145 mio.kr. (1.625 mio.kr. i 2017) og sammensætter sig af 1.331 mio.kr. der kan henføres til investeringsporteføljen, 722 mio.kr. der kan henføres til udviklingsporteføljen og 92 mio.kr., der kan henføres til øvrige aktiver. Egenkapitalen udgør 634 mio.kr. (462 mio.kr. i 2017) hvilket medfører en solvensgrad på 30%. I årsrapporten for 2017 blev der udmeldt en forventning om, at solvensgraden ville holde sig over 25%. Denne forventning er således til fulde indfriet.

KAPITALSTRUKTUR



RISICI

SIGNIFIKANTE RISICI

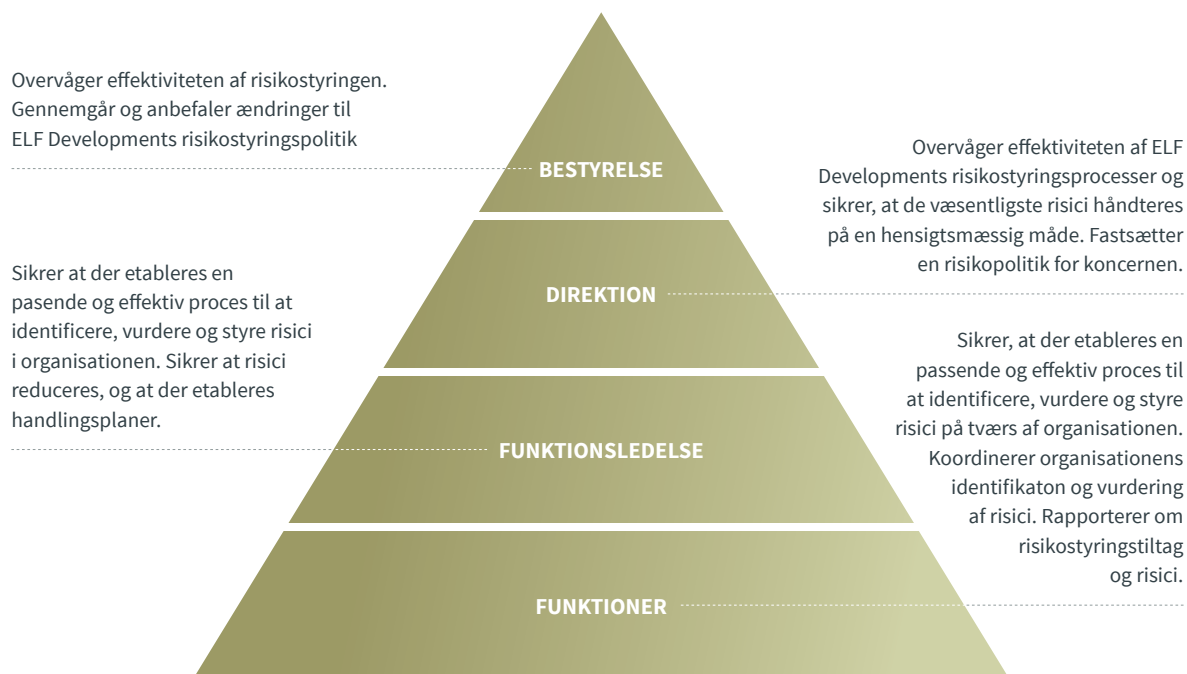
De største risici for ELF Developments forretningsaktiviteter knytter sig til de makroøkonomiske betingelser.

MAKROØKONOMISKE RISICI

Demografiske forhold som befolkningstilvækst og -bevægelser påvirker efterspørgslen efter boliger. ELF Developments forretningsaktiviteter er fokuseret på byer og regioner, der kvalificerer sig ved at opfylde en række kriterier – ikke mindst en klar demografisk vækst og gode økonomiske forudsætninger.

Økonomisk vækst påvirker generelt efterspørgslen efter nybyggede boliger såvel som efterspørgslen efter erhvervslokaler. Efterspørgsel og pris for nybyggede boliger korrelerer med forbrugernes købekraft, beskæftigelsen og andre faktorer der direkte eller indirekte påvirker forbrugertilliden. I voksende byer vil et fald i efterspørgslen efter nye ejerboliger som følge af forringede økonomiske forhold eller ændringer i markedstemningen, resultere i en øget efterspørgsel efter lejeboliger. En lavere efterspørgsel inden for ét forretningsområde, salg af ejerboliger, vil således kunne absorberes af en højere efterspørgsel inden for det andet forretningsområde, udlejning af boliger. Denne sammenhæng skaber en naturlig risikoafdækning hos ELF Development i forhold til ejendomsmarkedets

ELF DEVELOPMENTS RISIKOSTYRINGSHIERARKI - UDGANGSPUNKT FOR FREMADRETTEDE RISIKOSTYRINGSAKTIVITETER



cykliske bevægelser. For så vidt angår efterspørgslen efter erhvervslokaler, fokuserer ELF Development på at skabe attraktive og unikke miljøer, der er svære at kopiere samt sikre en velbalanceret diversitet i forhold til lejere og kontrakter.

Politiske risici relaterer sig til beslutninger, der direkte eller indirekte kan ændre forudsætningerne for aktiviteterne inden for ELF Developments forretningsområder. Det kan eksempelvis være ændringer inden for personbeskatning, ejendomsbeskatning, selskabsbeskatning, lejelovgivning og realkreditlovgivning, men kan også vedrøre ændringer i infrastruktur og kommunal planlægning. ELF Development overvåger aktivt det politiske landskab for at kunne reagere hurtigt på forandringer, der kan påvirke forretningsaktiviteterne.

FORRETNINGSMÆSSIGE RISICI

Reduktion af potentialet i byggeretsporteføljen relaterer sig primært til et lavere end forventet udfald af endeligt vedtagne lokalplaner. ELF Development forsøger i videst muligt omfang at minimere denne risiko ved, hvor det er muligt at indgå købsaftaler betinget af et givet lokalplanudfald samt ved at påtage sig en aktiv rolle i lokalplanprocesser.

Stigende projektkomkostninger gennem byggeperioden er som udgangspunkt en risiko, der primært relaterer sig til byggeomkostningerne. ELF Development samarbejder med troværdige og stabile partnere og benytter kun totalentrepriser. Alle kontrakter er underskrevet inden byggestart og kontraktsummerne således fastlåst. Igangværende projekter monitoreres tæt og følger en grundig og frekvent proces for controlling og rapportering.

Usolgte enheder ved afslutningen af et byggeri vil påvirke cash flow negativt og kan ligeledes, i varierende omfang, påvirke indtjeningen negativt. For udviklingsaktiviteterne gælder generelt, at byggeriet ikke igangsættes før et vis præsalgskrav er nået. Som et alternativ til at sænke priserne, og dermed forringe indtjeningen, har ELF Development muligheden for at overføre usolgte enheder fra udviklingsporteføljen til investeringsporteføljen og der udleje dem. Dette vil sikre et stabilt cash flow frem til det tidspunkt, hvor salg på tilfredsstillende vilkår kan ske.

Risikoen for **faldende boligpriser** i løbet af byggeperioden relaterer sig til ovenstående og vil blive håndteret identisk.

FINANSIELLE RISICI

Risikoen for at ELF Developments kunder er ude af stand til at betale i henhold til betingelserne, **kreditrisikoen**, er i sit udgangspunkt ubetydelig. I umiddelbar forlængelse af, at købere – private som investorer – underskriver aftale om køb af en bolig eller ejendom, skal den fulde købesum sikres gennem en kombination af udbetaling og bankgaranti. Beskyttelse gennem lejeloven, forudbetalt leje, deposita og en omhyggelig proces for opfølgning på ubetalt leje sikrer at eneste påvirkning typisk vil være mindre forskydninger i cash flow som følge af forsinkede betalinger.

Ændringer i **markedsrenterne** vil påvirke indtjening og cash flow. Stigende renter vil påvirke såvel udviklingsaktiviteterne som porteføljen af investeringsejendomme negativt. Renteomkostninger fra kreditfaciliteter relateret til grundkøb og byggeri vil uundgåeligt stige og dermed påvirke indtjeningen

fra udviklingsporteføljen negativt. Afkastet på investerings-ejendommene vil blive presset op og dermed skabe et nedadgående pres på værdiansættelsen. På finansieringssiden vil renteomkostningerne – generelt – stige. Som følge af ELF Developments finansieringsstrategi for investeringsporteføljen, vil risikoeksponeringen dog være begrænset. Markedsværdien af prioritetsgælden vil falde med stigende renter.

Finansieringsrisikoen relaterer sig primært til en potentiel forringelse af mulighederne for at opnå tilsagn om nye kreditfaciliteter til grundkøb og byggeri. ELF Development har et stærkt samarbejde med flere af landets største banker og har gennem de seneste år øget solvensgraden signifikant. Disse forhold i sammenhæng med en grundig og risikofokuseret forretningstilgang burde begrænse finansieringsrisikoen til et niveau, der kan håndteres.

Risikoen for at ELF Development skulle være ude af stand til at gennemføre sine betalingsforpligtelser, **likviditetsrisikoen**, håndteres ved en grundig styring af bankindeståender og lignende aktiver. En velimpleteret proces for cash flow forecast sikrer, at det nødvendige likviditetsoverskud altid er tilstede.

Transaktioner i fremmed valuta udgør et meget begrænset omfang, hvorfor ELF Developments **valutakursrisiko** betragtes som ubetydelig.

MÅL OG STRATEGI

Udviklingsaktiviteterne foregår i et marked, der traditionelt set er underlagt cykliske udsving. ELF Developments langsigtede fokus på værdiskabelse strækker sig dog meget længere end en fuld konjunkturcyklus.

En særdeles veldefineret forretningsproces, grundige analyser og aktiv risikostyring skaber rammerne for, at ELF Development kan agere såvel systematisk som opportunistisk i forhold til at forfølge forretningsmuligheder på tværs af markeder og aktivklasser. Dette sker gennem køb, udvikling, byggeri, udlejning og salg af fast ejendom. Der er således ikke tale om indsnævring til et fastdefineret geografisk område, kundesegment eller produktmiks. Tværtimod vil det strategiske fokus løbende kunne tilpasses under hensyntagen til den langsigtede udbuds- og efterspørgselssituation samt markeds-mæssige forandringer i øvrigt.

Aktiviteterne vil også de kommende år være fokuseret mod udvikling af boligprojekter indenfor mid-market segmentet – primært i og omkring Storkøbenhavn, men i mindre grad også i og omkring Aarhus.

Et centralt element i udviklingen af boligprojekterne er et stort fokus på at skabe velfungerende nabolag. Kvaliteten af

boligerne, design- såvel som funktionsmæssigt, og omgivelserne skal opleves som unik for derved at kunne facilitere høj livskvalitet med oplagte muligheder for social interaktion.

Investeringsporteføljen repræsenterer en langsigtet investering, hvor målet er, at det årlige cash flow fra driften skal kunne finansiere ELF Developments organisation i sin helhed.

For at sikre tilstrækkelig diversitet i porteføljen er det målsætningen, at boligejemål skal udgøre ca. 50% og erhvervslejemål tilsvarende ca. 50%. For så vidt angår erhvervslejemål, er det intentionen, at langt den største del skal udgøres af kontor og den resterende del af retail. Potentielt vil såvel logistikejendomme som hotelejendomme på sigt også kunne indgå i porteføljen. Fremtidige investeringer vil være fokuseret mod større boligejendomme i veletablerede områder med god infrastruktur og nærhed til væsentlige faciliteter samt mod velbeliggende erhvervslejemål med stabilt indkomstgrundlag og udviklingspotentiale.

Med afsæt i en strategiplan for hver ejendom arbejdes der konsekvent med at optimere driften, at sikre kontinuert vedligeholdelse samt at sikre, at større renoveringsarbejder sker struktureret og i overensstemmelse med en overordnet og langsigtet plan. Såfremt hensynet til investeringsporteføljens sammensætning giver anledning hertil, og markedsvilkårene i øvrigt er passende, vil ejendomme fra tid til anden blive solgt fra.

50 % / 50 %

Sammensætningsmålet for porteføljen af boligejendomme og erhvervslejemål

75 %

LTV-målet for porteføljen af boligejendomme

55 %

LTV-målet for porteføljen af erhvervslejemål

30 %

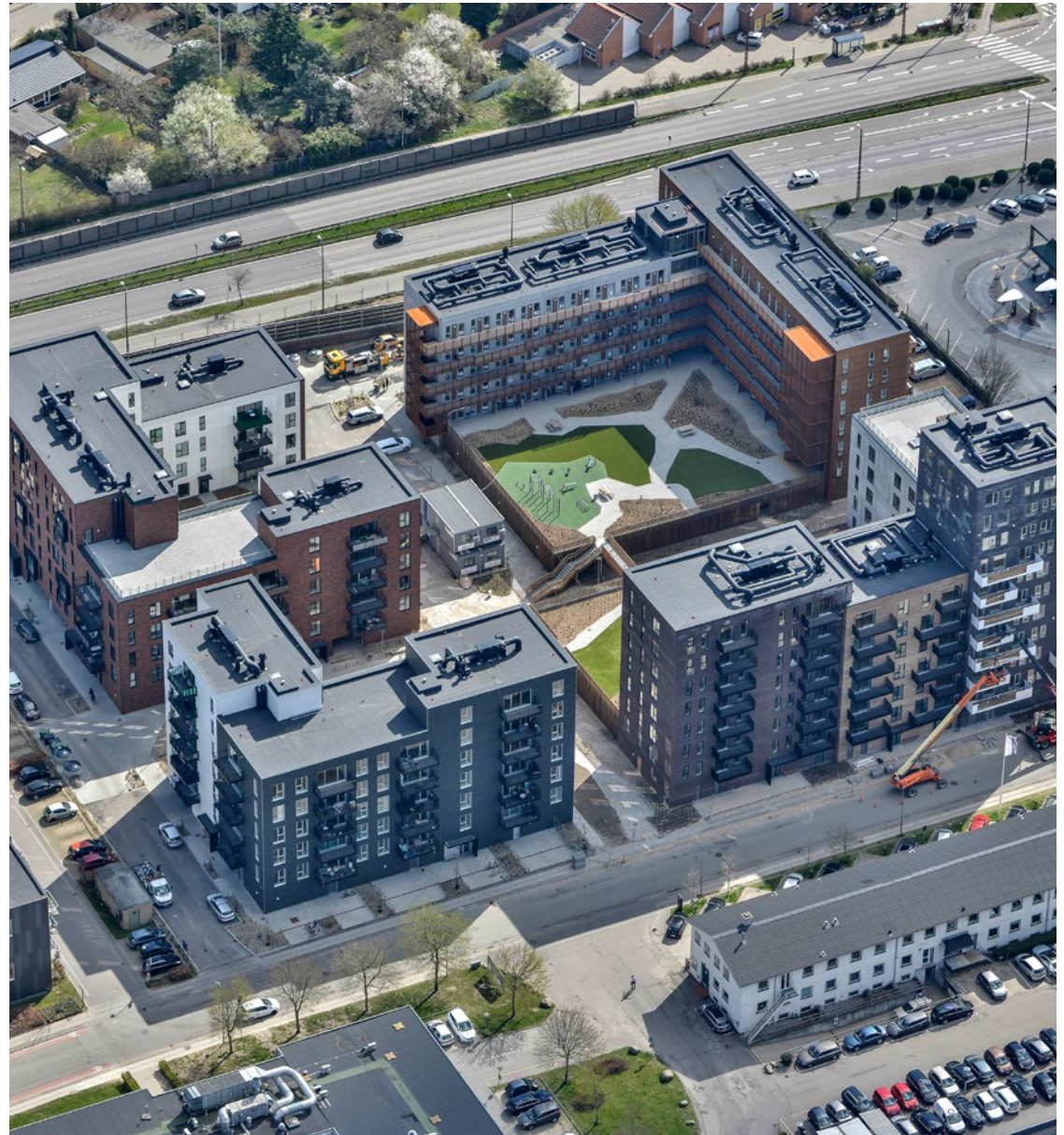
Målet for solvensgraden

Målet for porteføljen er en LTV på 75% for boligejendomme og 55% for erhvervsjendomme. Løbetiden for de enkelte lån bør ideelt set matche investeringshorisonten for de enkelte ejendomme. Investeringsporteføljen finansieres udelukkende af danske realkreditlån med et mål om, at ca. 80% skal udgøres af lange lån (20-30 år). Til afdækning af renterisici anvendes SWAPs. I forhold til låneporteføljen må SWAPs som udgangspunkt ikke udgøre mere end 15%. SWAPs anvendes ikke til andre formål end rentesikring. Eftersom låneporteføljen udelukkende består af lån i danske kroner, vil porteføljen ikke være eksponeret mod valutakursrisici.

Udover aktiviteter inden for de to hovedaktivitetsområder, påbegyndes en indfasning af et øget strategisk fokus på investeringsmuligheder inden for ejendomsrelateret teknologiudvikling (PropTech).

Den organisatoriske vækst gennem de seneste år har medført, at organisationen har nået en størrelse, hvor der automatisk stilles større krav til processer, strukturer og systemplatforme. På den baggrund er der igangsat en række initiativer til at imødekomme disse krav. Initiativerne forventes at være fuldt implementeret i løbet af 2020. Organisatorisk vil der i 2019 blive fokuseret på at styrke udviklingsafdelingen yderligere, herunder med mindst én medarbejder til at sikre igangsætning af aktiviteter i Aarhus. Ved udgangen af 2019 forventes organisationen at bestå af omkring 30 medarbejdere.

Udsigterne for 2019 er gode, og der forventes på den baggrund et stabilt aktivitetsniveau samt endnu et år med solide tal for både indtjening og solvensgrad. Årets resultat efter skat vil dog med stor sandsynlighed ende på et noget lavere niveau end de foregående år. Solvensgraden forventes fastholdt på et niveau omkring det opdaterede måltal, som udgør 30%.





CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY

ELF Development udvikler byggerier, men udvikler også nye tanker for, hvordan byggerierne skal opføres, så de er bæredygtige og fremtidssikrede. I den proces fokuseres der på de seks af FN's i alt 17 verdensmål, hvor ELF Development kan gøre den væsentligste forskel:



KLIMA OG MILJØ



ELF Development ønsker at tage ansvar for fremtiden og arbejder aktivt for at forebygge forurening og minimere forretningsaktiviteternes klimaaftryk.

For at understøtte ambitionen om bedre bæredygtighed arbejdes der på at implementere en ambitiøs klima- og miljøpolitik. Generelt arbejdes der, med udgangspunkt i nøje planlagt byggeri, på at minimere klima- og miljøpåvirkningen. Konkret arbejdes der eksempelvis med intelligente løsninger i byggerierne, som kan optimere energiforbruget, med genanvendelse af byggematerialer, og med krav til effektiv ressourceanvendelse på byggepladsen.

WALK THE TALK

I IrmaByen eksempelvis er nedrivning af eksisterende bygninger sket med fokus på genanvendelse af materialer samt minimering af miljøpåvirkningen. Endvidere er alle fællesområder miljøoprenset uden at der var krav herom.

I mindre skala, men for at forankre vigtigheden hos den enkelte medarbejder, arbejder ELF Development også med initiativer rettet mod at nedbringe forbruget af elektricitet, papir, plastik osv. i hverdagen Dette gælder på kontoret såvel som på byggepladser.

BÆREDYGTIGT BYGGERI

Design og gennemførelse af udviklingsprojekter sker i samarbejde med en række større rådgivningshuse og entreprenørvirksomheder. ELF Development kan i kraft af rollen som bygherre influere retningslinjerne for, hvordan samarbejdspartnere og leverandører skal arbejde med klima og miljø. Ved at stille krav om bæredygtighed håber ELF Development at kunne inspirere andre aktører i byggebranchen til at skabe visionære byggerier med afsæt i samme filosofi.

FÆLLES RETNINGSLINJER

ELF Developments kontrakter indeholder langt overvejende et særskilt afsnit med krav om, at byggeriets parter lever op til principperne om bæredygtighed, som beskrevet i New Nordic Charter. Det indebærer blandt andet:

- at byggeriet skal designes, så det ligger i den bedst mulige energiklasse
- at indeklimaet skal danne rammen om gode og sunde boliger ved at inkorporere intelligente løsninger med fokus på lysindfald, naturlig opvarmning og et minimum af energi-krævende temperaturregulering
- at byggematerialerne er miljøvenlige og tilgodeser klimaet i størst muligt omfang

- at aktørerne har et forpligtende ansvar for, at energiforbruget minimeres under opførelsen af byggeriet
- at vand bortledes og affald afskaffes på en bæredygtig måde, der er skånsom for miljøet med fokus på genanvendelse

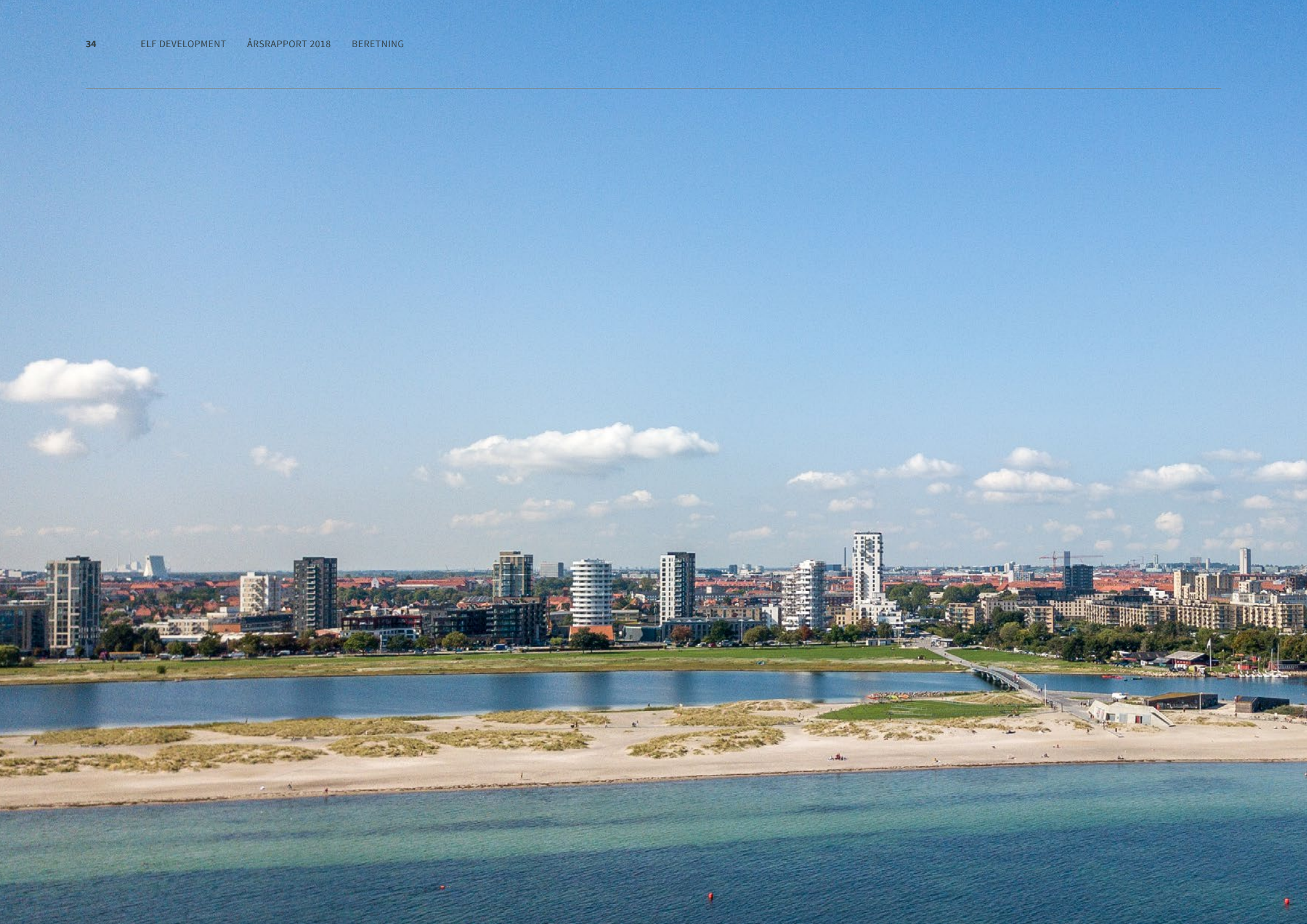
CERTIFICERET BYGGERI

ELF Development arbejder kontinuerligt med byggeparadigmet for at gøre fremtidige byggerier mere bæredygtige.

Retningslinjerne for bæredygtigt byggeri i ELF Development defineres af New Nordic Charter samt af DGNB-principperne. Der er i 2018 taget initiativ til at implementere disse i kommende byggerier.

Ligeledes planlægger ELF Development det første Svanemærkede byggeri i virksomhedens historie, Trongården, i Lyngby. Svanemærket kommer til at udgøre det tredje ben i vores fremtidige retningslinjer for bæredygtigt byggeri.

I 2019 er målsætningen at øge andelen af certificerede byggerier i udviklingsporteføljen såvel som andelen af miljøvenlige og certificerede ejendomme i administrationsporteføljen. ELF Development er kun lige startet på den nødvendige omstilling og vil stræbe efter en langt mere gennemgribende forandring af virksomheden samt branchen over tid.



SOCIALE- OG MEDARBEJDERFORHOLD



DYGTIGE OG TILFREDSE MEDARBEJDERE

ELF Development er glad for udviklingen på medarbejderområdet. Der opleves en stor tilfredshed blandt medarbejderne og for at sikre en høj medarbejdertilfredshed fremadrettet, vil der i 2019 blive gennemført trivselsundersøgelser for at identificere, hvad der fungerer godt, og hvad der kan gøres endnu bedre.

På trods af en periode med højkonjunktur, hvor det kan være svært at tiltrække de rette kompetencer, har ELF Develop-

ment haft succes med at tiltrække de helt rigtige profiler. Antallet af medarbejdere er vokset fra 25 ansatte i 2017 til 28 ansatte i 2018.

EN VIRKSOMHED I UDVIKLING

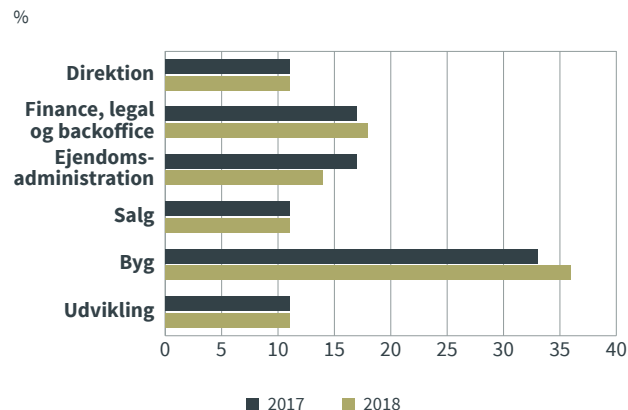
Ledelsen arbejder løbende med nye tiltag på medarbejderfronten, så kompetente medarbejdere i alle dele af virksomheden kan fastholdes. Medarbejderne er altafgørende for virksomhedens succes, og derfor vil der i 2019 blive fokuseret yderligere på synligheden i markedet. På den baggrund forventer vi at kunne tiltrække endnu flere af de bedste profiler i branchen og dermed styrke teamet yderligere.

og fritid. Et led heri er at imødegå faktorer, der kan medføre stress eller andre erhvervsbetingede sygdomme.

Det gør vi blandt andet ved at have fokus på medarbejdernes trivsel i vores interne kommunikation, samt have trivsel som et fast punkt i medarbejderens udviklingssamtaler. Målet er en organisation, hvor man værner om hinanden og løfter i flok, samt en kultur, hvor man naturligt engagerer sig i de mennesker, man arbejder sammen med.

Alle ansatte har en privat sundhedsforsikring, der også dækker eventuelle børn. Vi er stolte af at der ikke har været behov for at anvende forsikringen, da vi har opfyldt målet om nul stress- eller trivselsrelateret sygefravær i 2018, og vil fortsætte med at have fokus på dette i 2019.

FORDELING AF ANSATTE



Det er målsætningen at ELF Development fortsætter sin udvikling som en agil og effektiv virksomhed med korte beslutningsgange og fokus på samarbejde og den fælles holdindsats. En virksomhed, hvor medarbejderne har de bedste forudsætninger for at præstere, gøre karriere, tilegne sig ny viden og bruge deres viden til at skabe fremtidens byggerier og bykvarterer.

ARBEJDSMILJØ

For ELF Development er det vigtigt, at rammerne for arbejdets udførelse sikrer tryghed, trivsel og motivation. Flexibilitet prioriteres højt, og der fokuseres på, at medarbejderne har mulighed for at bevare en fornuftig balance mellem arbejde

SIKKERHED OG SUNDHED FREM FOR ALT

Også på byggepladsen tilstræbes der et sundt og sikkert arbejdsmiljø med anerkendelse og fejring af den gode indsats, når vi bygger uden arbejdsulykker og sygefravær. Arbejds- og sikkerhedsmiljø er altid højt på dagsordenen, og der føres selvsagt løbende kontrol med, at arbejdsmiljø- og sikkerhedspolitikker overholdes.



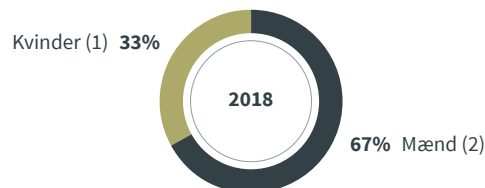
LIGESTILLING

Historisk set har byggebranchen været klart overrepræsenteret af det mandlige køn, og er det stadig i overvejende grad. Det er ELF Developments holdning, at ligestilling er en grundlæggende forudsætning for at skabe en organisation i balance. Vi har derfor stort fokus på diversitet i alle virksomhedens led.

ELF Development giver alle uanset køn mulighed for at udnytte deres kompetencer fuldt ud og opnå ledelsesansvar på lige fod med øvrige kollegaer.

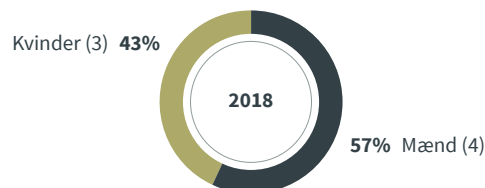
KØNSFORDELING – BESTYRELSEN

%



KØNSFORDELING – LEDELSEN

%



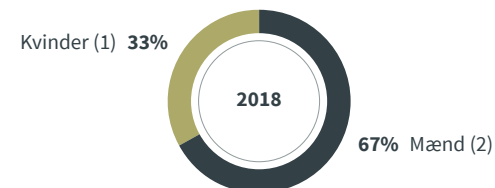
DEN AKTUELLE KØNSFORDELING

Kønsfordelingen i ledelsen for 2018 er den samme som i de tidligere år. Andelen og antallet af kvinder i de forskellige ledelseslag anses for at være tilfredsstillende, hvilket også gælder organisationens generelle kønsfordeling. Det er fortsat vores mål at en tredjedel af bestyrelsen skal repræsenteres af kvinder, og at der er en balanceret repræsentation af begge køn i den øvrige ledelse.

Andreea Kaiser er en del af direktionen, men er ikke registreret som direktør hos Erhvervsstyrelsen, da hun er virksomhedens bestyrelsesformand.

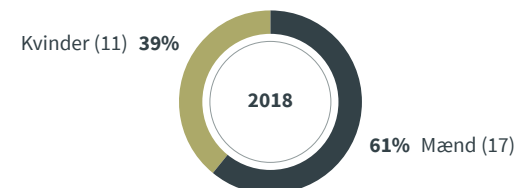
KØNSFORDELING – DIREKTIONEN

%



KØNSFORDELING – VIRKSOMHEDEN

%



MENNESKERETTIGHEDER



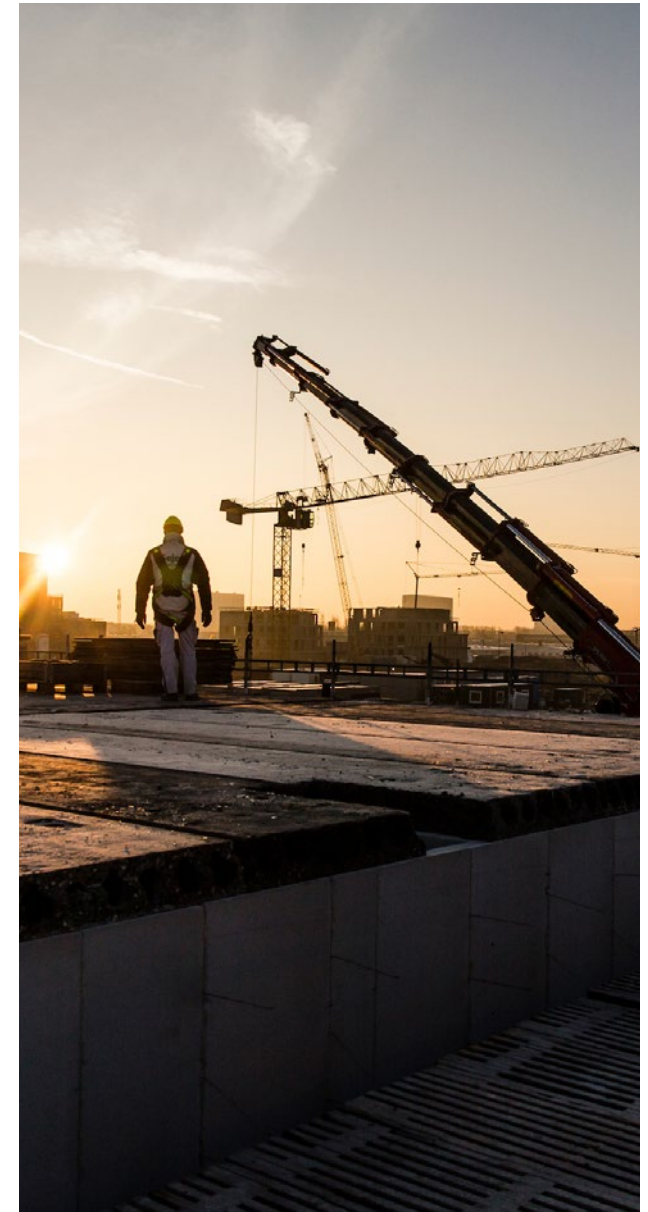
Det er en selvfølge, at de grundlæggende menneskerettigheder skal respekteres og overholdes. ELF Development har på intet tidspunkt oplevet, at virksomheden eller virksomhedens samarbejdspartnere har handlet i strid med retningslinjerne på området. Der vil være et stort og naturligt fremadrettet fokus på at sikre, at det forbliver sådan.

ELF Developments politik er, at vi anerkender og respekterer retten til fri bevægelighed, retten til forsamling og retten til kollektiv forhandling. Diskrimination og enhver upassende adfærd, der kan ramme medarbejdernes værdighed eller skade de miljøer og samfund, som ELF Development har berøring med, tolereres ikke.

KRAV TIL SAMARBEJDSPARTNERE

Der stilles krav til, at hverken ELF Development eller samarbejdspartnere må medvirke eller opfordre til at acceptere nogen former for arbejde, der ikke som minimum er i overensstemmelse med gældende løn- og arbejdsvilkår i danske overenskomster på det pågældende område. Desuden forbeholdes retten til på ethvert tidspunkt at kræve dokumentation for, at overenskomstforhold og den gældende lovgivning overholdes.

ELF Development har en klar forventning om, at samarbejdspartnere respekterer og efterlever virksomhedens værdier, og der tøves ikke med at handle, såfremt diskrimination opleves – uanset om det drejer sig om alder, køn, race, religion politiske overbevisninger eller andet, der vedrører de basale menneskerettigheder.



ANTI-KORRUPTION OG BESTIKKELSE



ELF Development har fokus på og forventer ærlig og fair konkurrence, og integritet er en af virksomhedens hjørnesten. Det betyder, at der i enhver henseende tages afstand fra korrupsion og bestikkelse, og at der arbejdes målrettet på at undgå korrupsion i organisationen, hos samarbejdspartnere og i de miljøer og samfund, hvor ELF Development driver forretning.

Det er på intet tidspunkt oplevet, at virksomheden eller samarbejdspartnere har handlet i strid med politikken på området for antikorrupsion og bestikkelse, og vi forventer at dette også gør sig gældende fremadrettet.

ELF Development må aldrig tilbyde, bemyndige, give eller modtage bestikkelse eller udøve afpresning.

Desuden må der aldrig tilbydes, gives eller modtages gaver, repræsentation eller andre værdier, som kan drage tvivl om virksomhedens og den enkelte medarbejders uafhængighed.

ELF Development har faste retningslinjer for, hvordan modtagelse af gaver håndteres, så ovenstående efterleves.



FINANSIELLE HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

t.kr.

	2018	2017	2016	2015	2014
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	420.740	862.638	268.823		
Bruttoresultat	244.563	314.689	119.349	43.428	10.229
Resultat af ordinær primær drift	231.069	287.269	121.605	58.528	13.137
Finansielle poster, netto	-9.832	-15.726	-33.343	-7.865	-3.711
Resultat før skat	221.237	271.543	88.262	50.663	9.426
Årets resultat	172.312	211.497	69.191	43.090	7.350
Balance					
Balancesum	2.144.926	1.625.228	1.675.157	1.172.414	659.617
Investeringer i materielle anlægsaktiver	221.749	201.586	233.990	354.111	104.840
Egenkapital	634.052	461.740	250.243	181.051	137.962
Pengestrømme					
Driftsaktivitet	-258.168	320.596	-61.850	-171.576	-26.994
Investeringsaktivitet	-176.122	-19.037	-182.173	-265.825	-98.090
Finansieringsaktivitet	398.862	-333.213	294.208	458.421	122.315
Pengestrømme i alt	-35.428	-31.654	50.185	21.020	-2.769

t.kr.

	2018	2017	2016	2015	2014
Medarbejdere					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	27	21	15	12	10
Nøgletal i %					
Likviditetsgrad	118,6	97,8	113,8	252,6	142,2
Soliditetsgrad	29,6	28,4	14,9	15,4	20,9
Egenkapitalforrentning	31,4	59,4	32,1	27,0	5,5

Beregningen af hoved- og nøgletal følger Finansforeningens anbefalinger.



ÅRSREGNSKAB 2018

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
Note	2018	2017	2018	2017
1 Nettoomsætning	420.740	862.638	19.284	13.472
Produktionsomkostninger	-298.766	-661.634	-23.659	-17.153
Værdiregulering af investeringsejendomme	122.589	113.685	0	0
Bruttoresultat	244.563	314.689	-4.375	-3.681
Distributionsomkostninger	-7.977	-23.736	0	0
Administrationsomkostninger	-6.444	-3.729	-5.304	-2.735
Andre driftsindtægter	927	45	0	45
Driftsresultat	231.069	287.269	-9.679	-6.371
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	177.434	206.762
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	12.310	16.186
Andre finansielle indtægter	0	4.741	158	5.758
4 Øvrige finansielle omkostninger	-9.832	-20.467	-9.052	-9.134
Resultat før skat	221.237	271.543	171.171	213.201
5 Skat af årets resultat	-48.925	-60.046	1.141	-1.704
6 Årets resultat	172.312	211.497	172.312	211.497

BALANCE 31. DECEMBER

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
Note	2018	2017	2018	2017
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
7 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	717	869	717	869
8 Investeringsjendomme under udførelse og forudbetalinger for investeringsejendomme	100.476	174.004	0	0
9 Investeringsjendomme	1.230.044	863.542	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	1.331.237	1.038.415	717	869
10 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	521.323	336.802
11 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	375.627	266.232
12 Andre værdipapirer og kapitalandele	5.306	0	5.306	0
13 Andre tilgodehavender	435	181	435	181
Finansielle anlægsaktiver i alt	5.741	181	902.691	603.215
Anlægsaktiver i alt	1.336.978	1.038.596	903.408	604.084

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
Note	2018	2017	2018	2017
AKTIVER				
Omsætningsaktiver				
14 Projektbeholdninger	721.867	538.421	0	0
Varebeholdninger i alt	721.867	538.421	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	67	92	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	617	982	2.058	2.421
Tilgodehavende selskabsskat	7.575	0	2.533	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	0	19.343	41.680
Andre tilgodehavender	58.752	4.141	1.168	6
15 Periodeafgrænsningsposter	315	246	89	242
Tilgodehavender i alt	67.326	5.461	25.191	44.349
16 Likvide beholdninger	18.755	42.750	0	0
Omsætningsaktiver i alt	807.948	586.632	25.191	44.349
Aktiver i alt	2.144.926	1.625.228	928.599	648.433

BALANCE 31. DECEMBER

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
Note	2018	2017	2018	2017
PASSIVER				
Egenkapital				
17 Virksomhedskapital	61.000	61.000	61.000	61.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	501.120	323.688
Overført resultat	573.052	400.740	71.932	77.052
Egenkapital i alt	634.052	461.740	634.052	461.740
Hensatte forpligtelser				
18 Hensættelser til udskudt skat	111.388	75.537	29	53
19 Andre hensatte forpligtelser	14.046	17.451	1.128	0
Hensatte forpligtelser i alt	125.434	92.988	1.157	53
Gældsforpligtelser				
20 Gæld til realkreditinstitutter	473.162	353.893	0	0
21 Gæld til pengeinstitutter	152.881	74.654	0	0
22 Deposita	222	0	0	0
23 Modtagne forudbetalinger fra kunder	200	3.640	0	0
24 Anden gæld	77.846	38.578	77.846	38.578
Langfristede gældsforpligtelser i alt	704.311	470.765	77.846	38.578

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
Note	2018	2017	2018	2017
PASSIVER				
Kortfristet del af langfristet gæld	72.257	26.320	0	0
Gæld til pengeinstitutter	452.421	333.045	352	453
Modtagne forudbetalinger fra kunder	8.990	28.423	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	93.840	114.436	962	308
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	210.327	102.897
Selskabsskat	0	41.787	0	41.637
25 Anden gæld	53.621	55.724	3.674	2.146
26 Periodeafgrænsningsposter	0	0	229	621
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	681.129	599.735	215.544	148.062
Gældsforpligtelser i alt	1.385.440	1.070.500	293.390	186.640
Passiver i alt	2.144.926	1.625.228	928.599	648.433
2 Medarbejderforhold				
3 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor				
27 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
28 Eventualposter				
29 Finansielle risici				
30 Nærtstående parter				

EGENKAPITALOPGØRELSE

t.kr. Koncern

	Virksomheds- kapital	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	61.000	0	400.740	461.740
Resultatandel	0	0	172.312	172.312
	61.000	0	573.052	634.052

Moterselskab

Egenkapital 1. januar 2018	61.000	323.688	77.052	461.740
Resultatandel	0	177.432	-5.120	172.312
	61.000	501.120	71.932	634.052

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

t.kr.	Koncern	
Note	2018	2017
Årets resultat	172.312	211.497
31 Reguleringer	-63.505	-18.504
32 Ændring i driftskapital	-294.707	168.023
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	-185.900	361.016
Renteindbetalinger og lignende	0	4.741
Renteudbetalinger og lignende	-9.832	-20.467
Pengestrøm fra ordinær drift	-195.732	345.290
Betalt selskabsskat	-62.436	-24.694
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-258.168	320.596
Køb af materielle anlægsaktiver	-8.924	-78.790
Salg af materielle anlægsaktiver	51.188	178.150
Køb og overførsler af materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	-212.826	-118.397
Køb af finansielle anlægsaktiver	-5.560	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-176.122	-19.037

t.kr.	Koncern	
Note	2018	2017
Optagelse af langfristet gæld	322.045	0
Afdrag på langfristet gæld	-42.560	-402.882
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter	119.377	69.669
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	398.862	-333.213
Ændring i likvider	-35.428	-31.654
Likvider primo	42.750	74.404
Likvider ultimo	7.322	42.750
Likvider		
Likvide beholdninger	7.322	42.750
Likvider ultimo	7.322	42.750

NOTER

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
Note	2018	2017	2018	2017
1. NETTOOMSÆTNING				
Nettoomsætning	0	0	19.284	13.472
Omsætning vedrørende projekter	374.763	814.229	0	0
Lejeindtægter	45.977	48.409	0	0
	420.740	862.638	19.284	13.472
2. MEDARBEJDERFORHOLD				
Lønninger og gager	22.070	15.168	22.070	15.168
Pensioner	726	497	726	497
Andre omkostninger til social sikring	153	101	153	101
Personaleomkostninger i øvrigt	2.271	1.221	2.271	1.221
	25.220	16.987	25.220	16.987
Direktion	2.476	477	2.476	477
Bestyrelse	25	25	25	25
	2.501	502	2.501	502
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	27	21	27	21

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
Note	2018	2017	2018	2017
3. HONORAR TIL GENERAL-FORSAMLINGSVALGT REVISOR				
Samlet honorar til Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	1.113	941	209	137
Honorar vedrørende lovpligtig revision	832	709	125	82
Skattemæssig rådgivning	21	14	21	14
Andre ydelser	260	218	63	41
	1.113	941	209	137
4. ØVRIGE FINANSIELLE OMKOSTNINGER				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	6.492	890
Andre finansielle omkostninger	9.832	20.467	2.560	8.244
	9.832	20.467	9.052	9.134
5. SKAT AF ÅRETS RESULTAT				
Skat af årets resultat	18.310	49.575	-1.070	1.533
Regulering af udskudt skat	30.662	10.438	-24	171
Regulering af tidligere års skat	-47	33	-47	0
	48.925	60.046	-1.141	1.704

NOTER

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
Note	2018	2017	2018	2017
6. FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	177.432	206.764
Overføres til overført resultat	172.312	211.497	0	4.733
Disponeret fra overført resultat	0	0	-5.120	0
Disponeret i alt	172.312	211.497	172.312	211.497
7. ANDRE ANLÆG, DRIFTSMATERIEL OG INVENTAR				
Kostpris primo	1.716	1.417	1.716	1.417
Tilgang i årets løb	176	299	176	299
Kostpris ultimo	1.892	1.716	1.892	1.716
Af- og nedskrivninger primo	-847	-594	-847	-594
Årets af-/nedskrivninger	-328	-253	-328	-253
Af- og nedskrivninger ultimo	-1.175	-847	-1.175	-847
Regnskabsmæssig værdi ultimo	717	869	717	869

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
Note	2018	2017	2018	2017
8. INVESTERINGSEJENDOMME UNDER UDFØRELSE OG FORUDBETALINGER FOR INVESTERINGSEJENDOMME				
Kostpris primo	174.004	55.607	0	0
Tilgang i årets løb	212.826	128.458	0	0
Overførsler	-286.354	-10.061	0	0
Kostpris ultimo	100.476	174.004	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	100.476	174.004	0	0
Renteomkostninger indgår i kostprisen med	3.122	2.872	0	0
9. INVESTERINGSEJENDOMME				
Kostpris primo	678.645	767.573	0	0
Tilgang i årets løb	8.747	28.334	0	0
Afgang i årets løb	-29.387	-167.419	0	0
Overførsler	286.354	50.157	0	0
Kostpris ultimo	944.359	678.645	0	0
Regulering til dagsværdi primo	184.897	100.230	0	0
Årets regulering til dagsværdi	122.589	86.698	0	0
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-21.801	-2.031	0	0
Regulering til dagsværdi ultimo	285.685	184.897	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.230.044	863.542	0	0

NOTER

Note

9. INVESTERINGSEJENDOMME (FORTSAT)

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Højeste afkastprocent (erhverv)	7,75%
Laveste afkastprocent (erhverv)	3,63%
Højeste afkastprocent (bolig)	4,50%
Laveste afkastprocent (bolig)	4,00%

FØLSOMHEDSANALYSE:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med ca. mio.kr. 127,3.

t.kr.

Moderselskab

Note

2018

2017

10. KAPITALANDELE I TILKNYTTETE VIRKSOMHEDER

Anskaffelsessum, primo	13.115	14.140
Tilgang i årets løb	5.960	100
Afgang i årets løb	0	-1.125
Kostpris Ultimo	19.075	13.115
Opskrivninger primo	324.330	140.601
Årets resultat	177.433	206.764
Årets tilbageførsler på afgang	0	-23.035
Opskrivninger ultimo	501.763	324.330
Afskrivninger på goodwill primo	-643	-643
Afskrivninger på goodwill ultimo	-643	-643
Overført til hensatte forpligtelser	1.128	0
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	1.128	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	521.323	336.802

NOTER

Note **Hjemsted** **Ejerandel**

10. KAPITALANDELE I TILKNYTTETDE VIRKSOMHEDER (FORTSAT)

Tilknyttede virksomheder:

ELF Ejendomme A/S	Gentofte	100%
ELF Parkering ApS	Gentofte	100%
Holdingselskabet af 27.10.2010 ApS	Gentofte	100%
Korsdalskvarteret ApS	Gentofte	100%
Bakkegårds Alle ApS	Gentofte	100%
4 Minds Holding ApS	Gentofte	100%
4 Minds ApS	Gentofte	100%
4 Minds Byg ApS	Gentofte	100%
SHV 57 ApS	Gentofte	100%
Karlshøj 7 ApS	Gentofte	100%
Amager Strand 1 ApS	Gentofte	100%
Amager Strand 2 ApS	Gentofte	100%
Amager Strand 3 ApS	Gentofte	100%
Amager Strand 4 ApS	Gentofte	100%
Amager Strand 6 ApS	Gentofte	100%
Amager Strand 7 ApS	Gentofte	100%
Amager Strand 8 ApS	Gentofte	100%
Amager Strand 9 ApS	Gentofte	100%
Amager Strand 10 ApS	Gentofte	100%
Amager Strand 11 ApS	Gentofte	100%
Amager Strand 12 ApS	Gentofte	100%
Amager Strand 13 ApS	Gentofte	100%

Note **Hjemsted** **Ejerandel**

10. KAPITALANDELE I TILKNYTTETDE VIRKSOMHEDER (FORTSAT)

Tilknyttede virksomheder:

IrmaByen 1 ApS	Gentofte	100%
IrmaByen 3 ApS	Gentofte	100%
IrmaByen 6 ApS	Gentofte	100%
IrmaByen 7 ApS	Gentofte	100%
IrmaByen 9 ApS	Gentofte	100%
IrmaByen 11 ApS	Gentofte	100%
IrmaByen 12 ApS	Gentofte	100%
IrmaByen 13 ApS	Gentofte	100%
IrmaByen 14 ApS	Gentofte	100%
IrmaByen 16 ApS	Gentofte	100%
IrmaByen 17 ApS	Gentofte	100%
Tronggården ApS	Gentofte	100%
Bækhus Enge ApS	Gentofte	100%
Sophienberg ApS	Gentofte	100%
Frimærket ApS	Gentofte	100%
Njalsgade Komplekset ApS	Gentofte	100%

NOTER

t.kr.	Koncern		Moterselskab	
	2018	2017	2018	2017
Note				
11. TILGODEHAVENDER HOS TILKNYTTEDE VIRKSOMHEDER				
Kostpris primo			266.231	273.077
Tilgang i årets løb			357.613	369.664
Afgang i årets løb			-248.217	-376.509
Kostpris ultimo			375.627	266.232
Nedskrivninger primo			0	-10.461
Tilbageførte nedskrivninger			0	10.461
Regnskabsmæssig værdi ultimo			375.627	266.232
12. ANDRE VÆRDIPAPIRER OG KAPITALANDELE				
Tilgang	5.306	0	5.306	0
Kostpris ultimo	5.306	0	5.306	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.306	0	5.306	0

t.kr.	Koncern		Moterselskab	
	2018	2017	2018	2017
Note				
13. ANDRE TILGODEHAVENDER				
Kostpris primo	181	181	181	181
Tilgang i årets løb	254	0	254	0
Kostpris ultimo	435	181	435	181
Regnskabsmæssig værdi ultimo	435	181	435	181
14. PROJEKTBEHOLDNINGER				
Projektbeholdninger	721.867	538.421	0	0
	721.867	538.421	0	0

Aktiverede finansielle omkostninger udgør t.kr. 14.813 (2017 t.kr. 11.879) af projektbeholdningen.

15. PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

Periodeafgrænsningsposter omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende år, herunder forudbetalte projektomkostninger.

16. LIKVIDE BEHOLDNINGER

Indestående på deponeringskonti udgør mio.kr. 11,4. (2017 mio.kr. 35,6) af de likvide beholdninger.

17. VIRKSOMHEDSKAPITAL

Virksomhedskapitalen består af 2.440 aktier a t.kr. 25 og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

NOTER

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
Note	2018	2017	2018	2017
18. HENSÆTTELSER TIL UDSKUDT SKAT				
Hensættelser til udskudt skat primo	75.538	65.091	53	-118
Udskudt skat af årets resultat	35.850	10.446	-24	171
	111.388	75.537	29	53
19. ANDRE HENSATTE FORPLIGTELSE				
Hensat på dattervirksomheder	0	0		
Andre hensatte forpligtelser primo	17.451	0		
Årets ændring i andre hensatte forpligtelser	-3.405	17.451		
	14.046	17.451		
Forfaldstidspunkterne forventes at blive:				
0-1 år	555	1.522		
1-5 år	13.491	15.929		
	14.046	17.451		

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger, der kan henføres til allerede solgte ejendomme.

t.kr.	Koncern	
Note	2018	2017
20. GÆLD TIL REALKREDITINSTITUTTER		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	484.138	364.122
Heraf forfalder inden for 1 år	-10.976	-10.229
	473.162	353.893
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	420.777	309.426
21. GÆLD TIL PENGEINSTITUTTER		
Gæld til pengeinstitutter i alt	214.162	90.745
Heraf forfalder inden for 1 år	-61.281	-16.091
	152.881	74.654
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0

22. DEPOSITA

Ingen del af gælden forfalder efter 5 år.

23. MODTAGNE FORUDBETALINGER FRA KUNDER

Ingen del af gælden forfalder efter 5 år.

NOTER

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
Note	2018	2017	2018	2017
24. ANDEN GÆLD				
Anden gæld i alt	77.846	38.578	77.846	38.578
Anden gæld i alt	77.846	38.578	77.846	38.578
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0	0	0

25. ANDEN GÆLD

Koncernen har indgået renteswaps fra variabel til fast rente på i alt mio.kr. 165,6. Af aftalerne udløber mio.kr. 18,1 i 2032 og mio.kr. 147,5 i 2046. Værdien af aftalerne er pr. 31. december 2018 negativ med mio.kr. 20.

26. PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

Periodeafgrænsningsposter omfatter forudbetalte honorarer.

Note

27. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

KONCERNEN

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, mio.kr. 484,1, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør mio.kr. 1.165, samt investeringsejendomme under udførelse, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør mio.kr. 40,1.

Til sikkerhed for gæld til ejerforeninger, kr. 0, er der lyst pantebrev for i alt t.kr. 311, der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør mio.kr. 78,3.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, mio.kr. 425,6, er der afgivet følgende sikkerheder:

- transport i modtagne leverandørgarantier, mio.kr. 134,4.
- transport i restkøbesummer fra salg af boliger, mio.kr. 366,4.
- transport i provenu fra hjemtagelse af realkreditlån
- indtrædelsesret i to totalentreprisekontrakter

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, mio.kr. 40,4, har koncernen deponeret ejerpantebreve på i alt mio.kr. 18,2, der giver pant i projektbeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør mio.kr. 240,6. Herudover er der lyst mio.kr. 278,8 i ejerpantebreve, der pr. 31. december 2018 henlægger i koncernens varetægt. Ejerpantebrevene giver pant i projektbeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør mio.kr. 138,3, samt investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør mio.kr. 39,2.

Af koncernens likvide beholdninger er mio.kr. 11,4 indestående på deponeringskonti.

MODERSELSKABET

Til sikkerhed for et datterselskabs engagement med pengeinstitut, mio.kr. 40,4, er der afgivet sikkerhed i anparterne i datterselskabet, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør mio.kr. 185,8.

NOTER

Note

28. EVENTUALPOSTER

EVENTUALFORPLIGTELSER

KONCERNEN:

Koncernen har indgået entreprisekontrakter, hvor restforpligtelsen pr. 31. december 2018 udgør i alt mio.kr. 413,7.

Koncernens pengeinstitutter har stillet betalings og entreprenørgarantier for i alt 75,6 mio.kr.

Koncernen har indgået huslejekontrakter med 6 måneders opsigelse.

Den årlige husleje udgør 2,1 mio. kr.

Koncernen har indgået operationelle leasingkontrakter vedrørende driftsmidler. Den samlede restleasingforpligtelse udgør pr. 31. december 2018 t.kr. 183, og restløbetiden udgør 22 måneder.

Koncernen er part i verserende sag omkring mangelsindsigelser. Det er ledelsens vurdering, at sagen ikke vil påvirke koncernregnskabet.

MODERSELSKABET:

Moderselskabet har afgivet solidarisk selvskyldnerkaution overfor følgende koncernselskabers mellemværender med pengeinstituttet:

- Amager Strand 11 ApS (gæld pr. 31. december 2018 mio.kr. 47,7.)

- Frimærket ApS (gæld pr. 31. december 2018 kr. 0)

Herudover har moderselskabet afgivet solidarisk selvskyldnerkaution overfor koncernselskabet ELF Ejendomme A/S' mellemværende med pengeinstituttet vedrørende finansielle instrumenter. Koncernselskabets gæld til pengeinstituttet vedrørende finansielle instrumenter udgjorde pr. 31. december 2018 mio.kr. 20.

Note

28. EVENTUALPOSTER (FORTSAT)

Moderselskabet har tilkendegivet, at det vil stille likviditet til rådighed for det kommende års aktiviteter i visse datterselskaber.

Moderselskabet indestår for betaling af datterselskabers forpligtelser, hvor restbetaling pr. 31. december 2018 udgør mio.kr. 206,9.

Moderselskabet har indgået huslejekontrakter med 6 måneders opsigelse. Den årlige husleje udgør mio.kr. 2,1.

Moderselskabet har indgået operationelle leasingkontrakter vedrørende driftsmidler. Den samlede restleasingforpligtelse udgør pr. 31. december 2018 t.kr. 183, og restløbetiden udgør 22 måneder.

Moderselskabet hæfter for skyldig moms under den fælles momsregistrering. Den samlede forpligtelse under fællesregistreringen udgør pr. 31. december 2018 t.kr. 0.

SAMBESKATNING

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskat af udbytte, renter og royalties udgør t.kr. 0.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskat mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

NOTER

Note

29. FINANSIELLE RISICI

RENTERISICI

Ændringer i **markedsrenterne** vil påvirke indtjening og cash flow. Stigende renter vil påvirke såvel udviklingsaktiviteterne som porteføljen af investeringsejendomme negativt. Renteomkostninger fra kreditfaciliteter relateret til grundkøb og byggeri vil uundgåeligt stige og dermed påvirke indtjeningen fra udviklingsporteføljen negativt. Afkastet på investeringsejendommene vil blive presset op og dermed skabe et nedadgående pres på værdiansættelsen. På finansieringssiden vil renteomkostningerne – generelt – stige. Som følge af ELF Developments finansieringsstrategi for investeringsporteføljen, vil risikokonsporeringen dog være begrænset. Markedsværdien af prioritetsgælden vil falde med stigende renter.

Transaktioner i fremmed valuta udgør et meget begrænset omfang, hvorfor ELF Developments valuta-kursrisiko betragtes som ubetydelig.

30. NÆRTSTÅENDE PARTER

BESTEMMENDE INDFLYDELSE

E.L.F. Holding S.å.r.l Hovedaktionær
23 Avenue Monterey
L 2086 Luxembourg
Luxembourg

Erik Ludvig Find Ultimativ hovedaktionær
Sofievej 19
2900 Hellerup

ØVRIGE NÆRTSTÅENDE PARTER

Andre nærtstående parter med betydelig indflydelse omfatter bestyrelsen og direktionen samt medlemmer af disse personers familier. Nærtstående parter omfatter også virksomheder, hvori fornævnte personkreds har betydelige interesser.

TRANSAKTIONER

I henhold til årsregnskabslovens §98 C, afsnit 7 kan det oplyses, at der ikke har været transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på almindelige markedsmæssige vilkår.

t.kr.

Koncern

Note	2018	2017
31. REGULERINGER		
Af og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	327	253
Værdiregulering af investeringsejendomme	-122.589	-113.684
Avance ved afhændelse af anlægsaktiver	0	6.425
Modtaget optionspræmie	0	11.861
Andre finansielle indtægter	0	-4.740
Øvrige finansielle omkostninger	9.832	20.467
Skat af årets resultat	48.925	60.046
Udskudt skat	0	868
	-63.505	-18.504
32. ÆNDRING I DRIFTSKAPITAL		
Ændring i varebeholdninger	-183.446	100.928
Ændring i tilgodehavender	-65.723	31.530
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-42.133	18.114
Ændring i andre hensatte forpligtelser	-3.405	17.451
	-294.707	168.023

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for ELF Development A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en stor klasse C virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 koncernen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

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

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

KONCERNREGNSKABET

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden ELF Development A/S samt tilknyttede virksomheder, hvori ELF Development A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder, jf. koncernoversigten.

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders handelsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyerhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Omkostninger til omstruktureringer, som er indregnet i den overtagne virksomhed inden overtagelsesdagen og som ikke er aftalt som led i virksomheds- overtagelsen, indgår i overtagelsesbalancen og dermed fastlæggelse af goodwill. Omstruktureringer, der besluttet af den overtagne virksomhed, indregnes i resultatopgørelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af overtagne identificerbare aktiver og forpligtelser, inklusiv hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske brugstid. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes som en indtægt i resultatopgørelsen på overtagelsestidspunktet, når de almindelige betingelser for indregning af en indtægt er til stede.

Goodwill og negativ goodwill fra erhvervede virksomheder kan reguleres indtil 12 måneder efter overtagelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem salgsprisen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke afskrevet goodwill og forventede omkostninger til salg eller afvikling.

RESULTATOPGØRELSEN

NETTOOMSÆTNING

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

PRODUKTIONSOMKOSTNINGER

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, herunder lønninger og gager samt afskrivninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Handelsvirksomhederne indregner vareforbrug og de producerende virksomheder produktionsomkostninger svarende til årets omsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, løn og gager, leje og leasing samt afskrivninger på produktionsanlæg.

Herudover omfatter produktionsomkostninger reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger vedrørende investeringsejendomme. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Herudover omfatter produktionsomkostninger forskningsomkostninger, udviklingsomkostninger, der ikke opfylder kriterierne for aktivering, samt afskrivning på aktiverede udviklingsomkostninger.

Endvidere indregnes nedskrivning i forbindelse med forventede tab på entreprisekontrakter.

DISTRIBUTIONSOMKOSTNINGER

I distributionsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt til distribution af varer solgt i året samt til årets gennemførte salgskampagner. Herunder indregnes omkostninger til salgspersonale, reklame- og udstillingsomkostninger samt afskrivninger.

ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER

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

ANDRE DRIFTSINDTÆGTER

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

VÆRDIREGULERING AF INVESTERINGSEJENDOMME

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdiregulering af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

FINANSIELLE INDTÆGTER OG OMKOSTNINGER

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af projekter indregnes i kostprisen for projektbeholdningerne.

INDTÆGTER AF KAPITALANDELE I TILKNYTTET VIRKSOMHEDER

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

BALANCEN

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

LEASINGKONTRAKTER

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor koncernen har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), måles ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod eller alternativt virksomhedens lånerente som

diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelse i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Koncernens samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

NEDSKRIVNING PÅ ANLÆGSAKTIVER

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

INVESTERINGSEJENDOMME

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme under opførsel måles til kostpris, såfremt der ikke kan opgøres en pålidelig dagsværdi.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER

KAPITALANDELE I TILKNYTTED E VIRKSOMHEDER

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilnyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilnyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilnyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilnyttede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskab fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilnyttede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye tilnyttede virksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af identificerbare overtagne aktiver og forpligtelser, inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilnyttede virksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

ANDRE VÆRDIPAPIRER OG KAPITALANDELE

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter unoterede aktier, der måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

PROJEKTBEHOLDNINGER

Projektbeholdninger måles til kostpris. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektivere salget. Nettorealisationsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgpris.

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

LIKVIDE BEHOLDNINGER

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

EGENKAPITAL

RESERVE FOR NETTOOPSKRIVNING EFTER DEN INDRE VÆRDIS METODE

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

SELSKABSSKAT OG UDSKUDT SKAT

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter ELF Development A/S som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskat og kildeskat på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat hos tilnyttede virksomheder" eller "Skyldig selskabsskat til tilnyttede virksomheder".

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nettorealisationseværdi.

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.

ANDRE HENSATTE FORPLIGTELSE

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garanti-forpligtelser og færdiggørelse af solgte projekter samt tab på igangværende projekter. Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen 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 koncernens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Garanti-forpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over 1 år fra balancedagen tilbagediskonteres med den gennemsnitlige obligationsrente.

GÆLDSFORPLIGTELSE

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amor-

tiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapital og omkostninger forbundet hermed. Herudover omfatter pengestrømmene optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

LIKVIDER

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og som kun er forbundet med ubetydelig risiko for værdiændringer.

PÅTEGNINGER

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for ELF Development A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver koncernregnskabet og årsregnskab et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 23. maj 2019

DIREKTION

ERIK LUDVIG FIND
CEO

JAN AARESTRUP
CFO

BESTYRELSE

ANDREEA IOANA KAISER
Bestyrelsesformand

ERIK LUDVIG FIND

CHRISTIAN HENRI LEROY

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

TIL KAPITALEJEREN I ELF DEVELOPMENT A/S

KONKLUSION

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for ELF Development A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 koncernregnskabet og årsregnskabet”. Vi er uafhængige af koncernen 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.

LEDELSENS ANSVAR FOR KONCERNREGNSKABET OG ÅRSREGNSKABET

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

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

REVISORS ANSVAR FOR REVISIONEN AF KONCERNREGNSKABET OG ÅRSREGNSKABET

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er

væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 23. maj 2019

REDMARK

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

STEEN JENSEN

Statsautoriseret revisor
mne27739

VIRKSOMHEDSDATA

SELSKABET

ELF DEVELOPMENT A/S

Strandvejen 70, 1.
2900 Hellerup

Telefon: 39200250
Hjemmeside: www.elfdevelopment.dk
E-mail: info@elfdevelopment.dk

CVR-nr.: 27 52 84 49
Stiftet: 1. juli 2006
Hjemsted: Gentofte
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

BESTYRELSE

Andreea Ioana Kaiser, Bestyrelsesfor-
mand
Erik Ludvig Find
Christian Henri Leroy

DIREKTION

Erik Ludvig Find, CEO
Jan Aarestrup, CFO

REVISION

Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Hasseris Bymidte 6
9000 Aalborg

BANKFORBINDELSER

Danske Bank
Jyske Bank

MODERVIRKSOMHED

E.L.F. Holding S.å.r.l

DATTERVIRKSOMHED

ELF Ejendomme A/S, Gentofte
ELF Parkering ApS, Gentofte
Holdingselskabet af 27.10.2010 ApS,
Gentofte
Korsdalskvarteret ApS, Gentofte
Bakkegårds Alle ApS, Gentofte
4 Minds Holding ApS, Gentofte
4 Minds ApS, Gentofte
4 Minds Byg ApS, Gentofte
SHV 57 ApS, Gentofte
Karlshøj 7 ApS, Gentofte
Amager Strand 1 ApS, Gentofte
Amager Strand 2 ApS, Gentofte
Amager Strand 3 ApS, Gentofte
Amager Strand 4 ApS, Gentofte
Amager Strand 6 ApS, Gentofte
Amager Strand 7 ApS, Gentofte
Amager Strand 8 ApS, Gentofte
Amager Strand 9 ApS, Gentofte

Amager Strand 10 ApS, Gentofte
Amager Strand 11 ApS, Gentofte
Amager Strand 12 ApS, Gentofte
Amager Strand 13 ApS, Gentofte
IrmaByen 1 ApS, Gentofte
IrmaByen 3 ApS, Gentofte
IrmaByen 6 ApS, Gentofte
IrmaByen 7 ApS, Gentofte
IrmaByen 9 ApS, Gentofte
IrmaByen 11 ApS, Gentofte
IrmaByen 12 ApS, Gentofte
IrmaByen 13 ApS, Gentofte
IrmaByen 14 ApS, Gentofte
IrmaByen 16 ApS, Gentofte
IrmaByen 17 ApS, Gentofte
Trongården ApS, Gentofte
Bækhus Enge ApS, Gentofte
Sophienberg ApS, Gentofte
Frimærket ApS, Gentofte
Njalsgade Komplekset ApS, Gentofte



ELF Development

ELF DEVELOPMENT A/S

Strandvejen 70, 1.

2900 Hellerup

www.elfdevelopment.dk