

ÅRS- RAPPORT 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. maj 2022.

ALFA Development A/S

Knud Højgaards Vej 2 • 2860 Søborg • CVR: 27528449

Jeppe Pauli

Dirigent



“Vi lytter til vores kunders behov med det formål at skabe byområder, der forbedrer deres livskvalitet og styrker fællesskabet.”

INDHOLD

4 Ledelsesberetning

- 5 Forord fra selskabets stiftere
- 8 Høj aktivitet og stærk holdindsats har båret frugt
- 11 Kort om
- 14 Finansielt overblik
- 17 Finansielle hoved- og nøgletal
- 18 Væsentlige begivenheder
- 20 Risikostyring
- 21 Risikoanalyse i 2021
- 24 Selskabsledelse
- 27 Ansvarlighed hos ALFA Development
- 28 Bæredygtighed
- 31 Mennesker og virksomhedskultur

- 35 Forretningsetik
- 38 Forretningsmodel

Udviklingsportefølje

- 39 Markedsoverblik
- 40 Performance
- 42 Trongården
- 44 Irmabyen

Investeringsportefølje

- 46 Markedsoverblik
- 48 Performance
- 50 ALFA WORK

52 Årsregnskab

- 53 Resultatopgørelse
- 54 Balance
- 56 Egenkapitalopgørelse
- 57 Pengestrømsopgørelse
- 58 Noter
- 73 Anvendt regnskabspraksis

80 Påtegninger

- 81 Ledespåtegning
- 82 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

LEDELSES- BERETNING

5	Forord fra selskabets stiftere
8	Høj aktivitet og stærk holdindsats har båret frugt
11	Kort om
14	Finansielt overblik
17	Finansielle hoved- og nøgletal
18	Væsentlige begivenheder
20	Risikostyring

21	Risikoanalyse i 2021
24	Selskabsledelse
27	Ansvarlighed hos ALFA Development
28	Bæredygtighed
31	Mennesker og virksomhedskultur
35	Forretningsetik
38	Forretningsmodel

Udviklingsportefølje

39	Markedsoverblik
40	Performance
42	TRONGÅRDEN
44	IrmaByen

Investeringsportefølje

46	Markedsoverblik
48	Performance
50	ALFA WORK

FORORD FRA SELSKABETS STIFTERE

Som en naturlig konsekvens af vores vækst som virksomhed, der omfatter international ekspansion i Sverige og Storbritannien, har vi ændret vores virksomhedsnavn og visuelle identitet. Vores nye navn trådte i kraft den 1. maj 2022.

Vi har en fantastisk organisation i Danmark, en stærk virksomhedskultur baseret på fælles værdier, et ry som en pålidelig partner og en dokumenteret evne til at levere et kvalitetsprodukt til vores kunder. Med det som grundlag har vi de rigtige byggesten til at forberede os på næste fase af vores vækst som virksomhed.

Ejendomsbranchen er trådt ind i en udfordrende periode med øget konkurrence på grund af høj likviditet, meget høje grundpriser, stigende byggeomkostninger, høj inflation, stigende renter

og udfordringer i forsyningskæden. For at lykkes i et sådant miljø er vi nødt til at fokusere mere end nogensinde på at have de bedste boliger på markedet og sikre, at disse boliger er designet til at imødekomme vores kunders behov. Vi forstår, at vores kunders behov strækker sig fra det egentlige hjem til pladserne, butikslokalerne, faciliteterne og serviceydelse samt de grønne områder. Vores kunders livskvalitet skal være kernen i alt, hvad vi gør. Udfordringen med altid at gøre det bedre og være stolt af slutproduktet er lige så vigtig. Det er vores drivkraft – og vores organisations drivkraft.





At være den bedste til noget kræver fokus og vision. Vores styrke ligger i at bygge boliger og kvarterer til det øvre mellemsegment, og dette vil være organisationens primære fokus i fremtiden i Danmark, Sverige og Storbritannien. Hele vores team skal trække i samme retning med den rigtige hastighed, for at vi kan lykkes i de udfordrende tider, der venter.

Som familie vandrer og dykker vi meget på nogle af de fantastiske steder på jorden. Vi har med egne øjne set den skade, som global opvarmning og vores levevis har forårsaget på vores planet og biodiversitet. Vi ved, at vi skal gøre mere for at passe på vores planet og sørge for, at vi efterlader den lige så smuk, som vi fandt den, til fremtidige generationer.

Vores nye brand afspejler vores ønske om en mere holistisk tilgang til udvikling – en tilgang, der fokuserer på serviceydelse, fællesskab, livskvalitet og miljø.

Vi planter frø for planetarisk ansvarlighed

Ejendomsbranchen er en af de mest konservative og mindst innovative industrier grundet de store risici, der er forbundet med at opføre en bygning. For at sikre vores virksomheds langsigtede overlevelse er vi nødt til at tage kalkulerede risici og foretage trinvis forbedringer i opførelsen af nye bygninger. Desuden ønsker vi at træffe de rigtige valg på forhånd for at være så effektive som muligt

i driften af en ejendom. At udvikle bygninger til vores egen portefølje og drive dem giver os et unikt indblik i, hvad vi skal gøre for at reducere vores fodaftryk. Alle nye boligbyggerier i vores portefølje er og bliver DGNB Guld-certificerede. Vores kontor er en af kun 10 renoverede kontorbygninger i Danmark, der sigter mod DGNB Guld-certificering efter et års drift. Vi flyttede ind i vores nye kontor i december 2021.

For at fremskynde innovationen og skiftet mod mere bæredygtighed støttes ALFA Development til at udvikle bedre, mere bæredygtige boliger og kvarterer fra en række søsterselskaber under SeedALFA-paraplyen. Vores venturearm, ALFA Ventures ApS etableret i 2021 (oprindeligt Flame Venture ApS), vil investere i virksomheder, der har potentiale til at forbedre vores branche. ALFA Ventures overtog alle koncernens tidligere ventureinvesteringer. Der er øremærket €20 millioner til at investere i nystartede virksomheder, der kan forbedre vores branche, over de næste 5-6 år. I 2021 investerede vi i WiseHome, som leverer fuldautomatiske forbrugsregnskaber for el, vand og varme.

For at binde noget af det kulstof, vi frigiver i atmosfæren, har virksomheder under ALFA Development givet et løfte om at donere omkring 100 millioner kroner over de næste 10 år til fonden, Foundation for Planetary Responsibility, som vi har stiftet. Fonden vil plante hjemmehørende træer i udkanten

af nationalparker for at binde kulstof og udvide pladsen til, at dyrelivet kan blomstre. Derudover vil fonden skabe en global platform, hvor ideer, til hvordan man gør fast ejendom mere bæredygtig, kan deles.

Vores visuelle identitet kombinerer vores ambition om at 'dyrke' de bedste løsninger og samtidig understøtte den grønne omstilling i vores branche. Samtidig refererer det til vores personlige og fælles passion for natur, dyreliv og biodiversitet.

Organisatorisk udvikling

For at sikre ansvarsfordelingen i SeedALFA Group har Andreea Kaiser påtaget sig rollen som koncer-nchef med særlig vægt på konceptudvikling, "community"-udvikling, bæredygtige løsninger og international ekspansion. Ludvig Find er fuldt engageret i opstarten af tech-drevne virksomheder, der kan hjælpe os med at facilitere bæredygtighed og effektivitet i branchen.

I vores egenskab af danske bestyrelsesmedlemmer vil vi fortsat guide den danske virksomhed fra bestyrelsen, og vi dedikerer de kommende år til ALFA Developments strategiske udvikling i Danmark og innovationsdrevet vækst.

Det seneste år har været fantastisk for fast ejendom generelt set fra et økonomisk synspunkt, men meget udfordrende for vores medarbejdere på grund af Corona-pandemien. Som ejere vil vi gerne benytte lejligheden til at takke vores team og vores samarbejdspartnere for det store arbejde, de har udført i 2021. Vi sætter pris på jeres indsats og ser frem til at gøre fast ejendom bedre, sammen.

Andreea Kaiser

Bestyrelsesformand

Ludvig Find

Næstformand i Bestyrelsen

“Vi tror på, at de bedste bykvarterer vil blive skabt i de næste 20 år. Vi er drevet af en passion for at give skønhed til den verden, vi deler. En skønhed baseret på omhu, omtanke og mening. En skønhed, der går dybere end blot tingenes overflade og tilføjer værdi til den måde, vi lever på.

Vi lever i en tid med begrænsede ressourcer og hidtil uset ekspansion, og i hjertet af enhver konflikt ligger store muligheder. Nu er tiden inde til at levere progressive løsninger, der sigter mod at løse disse to tilsyneladende modsatrettede kræfter.”

Andreea Kaiser og Ludvig Find

HØJ AKTIVITET OG STÆRK HOLDINDSATS HAR BÅRET FRUGT

2021 blev et tilfredsstillende år med stor aktivitet, hvor årets omsætning udgjorde 605 mio. kr. Derudover solgte koncernen investeringsejendomme for 1.074 mio. kr., og årets nettoresultat blev 152 mio. kr. Det resulterede i en stigning i egenkapitalen på 18% til 1.066 mio. kr., hvilket resulterede i en soliditet på 48%.

Boligmarkedet oplevede stigende priser og stor efterspørgsel fra forbrugerne igennem hele året. Det resulterende i en høj omsætningshastighed, og antallet af nye indgående salgsaftaler var historisk stærkt frem til oktober, hvor vi havde udsolgt på alle vores igangværende projekter med levering i 2021 og 2022.

Vi færdiggjorde og afleverede 201 nybyggede boliger i høj kvalitet (2020: 271), hvoraf 67 var lejeboliger til vores egen investeringsportefølje.

I 2021 frasolgte vi investeringsejendomme for 1.074 mio. kr. bestående af 324 boliglejemål. Der har været god interesse fra flere institutionelle ejendomsinvestorer, og vi vil også i fremtiden foretage frasalg fra investeringsporteføljen, når det vurderes

attraktivt. Den frigivne likviditet fra salgene forventes investeret i nye udviklingsprojekter samt investeringsejendomme med udviklingspotentiale.

I den forbindelse har vi valgt at investere i nogle eksisterende udlejningsejendomme med erhvervslejemål i Herlev, beliggende på Mileparken og Marielundvej, som drives som investeringsejendom, imens vi arbejder på at få lokalplan til et boligbyggeri med

152

Årets resultat i mio. kr.

1.066

Egenkapital i mio. kr.

16%

ROE

34%

Gns. egenkapitalsforrentning
2017 - 2021

henblik på boligudlejning. Endvidere blev der i år indgået en endelig købsaftale om at overtage en lignende erhvervsudlejningsejendom i Glostrup med overtagelse primo 2022.

Geografisk ekspansion

I 2021 fortsatte vi vores strategiske arbejde og bestræbelser mod en langsigtet tilstedeværelse i Danmarks næststørste by Aarhus. Her har vi

igennem de seneste år øget vores jordbesiddelser samt muligheder med optioner. Med kontrol over et større areal beliggende kun seks kilometer fra Aarhus bymidte ser vi dette område som et attraktivt sted at udvikle kvalitetsboliger og skabe levende, sammenhængende og bæredygtige bykvarterer, som matcher byens demografiske udvikling.

Klima & miljø

Vi er medlem af Green Building Council, som er en non-profit medlemsorganisation, der arbejder for at udbrede bæredygtighed i byggebranchen, certificerer bæredygtigt byggeri og uddanner konsulenter og auditorer i DGNB-certificeringsstandarden. Vi har uddannet udvalgte medarbejdere, så vi fremover kan foretage de rigtige bæredygtige valg hele vejen gennem byggeprocessen. For at styrke denne udvikling yderligere, har vi øget vores brug af eksterne konsulenter, med henblik på at indfri vores ambitioner indenfor bæredygtighed.

I TRONGÅRDEN i Lyngby, hvor den sidste etape fortsat er under opførelse, bliver alle boliger Svanemærkede, hvilket indbefatter både lokalplanen samt materialerne. Størstedelen af IrmaByen er bygget efter Nordic Built Charter, og det sidste byggeri i IrmaByen opføres med henblik på at opnå en DGNB Guld-certificeret investeringsejendom.

Med henblik på at give virksomheden og vores medarbejdere de optimale rammer for vækst og trivsel omdannede vi i 2021 kontorejendommen på Knud Højgaards Vej i Søborg til nyt domicil for koncernen. Ombygningen af ejendommen forventes at blive DGNB Guld-certificeret, og vi flyttede ind i ejendommen den 1. december 2021. Vi forventer foreløbigt kun at benytte en tredjedel af domicilejendommen, hvorfor den øvrige del forventes udlejet til eksterne lejere i løbet af 2022.

Strategi

Selskabsledelsen har de foregående år været konservativ i forbindelse med køb af nye projekter og igangsætning af nye byggerier. Vi er fortsat påpasselige henset til den nuværende usikkerhed på markedet, hvilket afspejler sig i vores afkastkrav og risikovillighed. Som naturlig konsekvens heraf vil mængden af igangværende arbejde i projektbeholdningen med forventet levering og salg i 2022, 2023 og 2024 ligeledes være lavere end de foregående år.

Vi arbejder kontinuerligt og målrettet på at identificere nye områder til udvikling og byggeri med forventet aflevering i årene 2025 og frem, som kan anvendes til projektsalg, opførelse af ejendomme med videresalg for øje eller til egen portefølje.

De tidligere venture investeringer i koncernen er overdraget til søsterselskabet ALFA Ventures ApS, uden resultat effekt og betalingen er sket via mellemregning med vores fælles moderselskab SeedALFA Holding S.å.r.l.

Forventninger til det kommende år

På baggrund af de forventede afleveringer samt indgående salgsaftaler forventer vi i 2022 et positivt resultat på omkring 50-60 mio.kr. før skat og værdireguleringer af investeringsejendomme.



Ledelsen har igen i år vurderet COVID-19's indvirkning på ejendomsmarkedet og selskabets direkte og indirekte kunder.

Pandemien og dens direkte og indirekte påvirkning af samfundet omkring os har indtil nu ført til positive prisændringer på ejendomme. Pandemien har medført flaskehalse i forsyningen af mange materialer, hvilket indtil nu har medført mindre forsinkelser i produktionen af eksisterende byggerier. Det har endvidere ført til stigende materialepriser samt et lønpres på håndværkere. Forsyningssituationen, herunder mangel og forsinkelser samt stigende materialepriser, forventes at fortsætte i 2022 som følge af krigen i Ukraine og COVID-19 nedlukninger i Kina.

Risikoen for ovennævnte ligger for indgåede totalentrepriser i overvejende grad hos totalentreprenøren.

Såfremt totalentreprenører eller dennes underleverandører skulle komme i alvorlige finansielle problemer, er vi typisk sikret med sædvanlige bank- eller forsikringsgarantier og har derudover evnerne til at overtage styringen af sådanne byggeprojekter uden væsentlig effekt for koncernens drift og resultat.

Jan Kristensen
Adm. Direktør

Kristian Hare
Finansdirektør

“Jeg er meget stolt af, at vi igen i år, som et resultat af et solidt fundament og stærkt teamwork, leverer et tilfredsstillende resultat. På trods af endnu et år præget af pandemiens følger, har alle ydet en ekstraordinær indsats for at sikre salget af tre porteføljeejendomme og samtlige ejerboliger i produktion med aflevering i 2022.”

Jan Kristensen
Adm. Direktør



KORT OM

ALFA 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.

Den 1. maj skiftede ELF Development navn til ALFA Development. Det nye navn forbereder virksomheden til international ekspansion inden for byudvikling med fokus på kvalitet og bæredygtighed.

Det nye navn har følgeskab af et nyt logo i form af et træ, som et symbol på ønsket om at få noget til at gro og blomstre. Samtidig udtrykker træet ALFA Developments ønske om at bidrage til udviklingen af bæredygtige bymiljøer, der er sunde og komfortable for mennesker og gør mindst mulig skade på klima og miljø. Det nye navn er udelukkende et navneskift og indebærer ingen ændringer i igangværende aktiviteter, samarbejder og partnerskaber.



Vores vision er...

... At skabe de bedste betingelser for mennesker og natur ved at hæve standarden i det byggede miljø



Vores mission er...

... At skabe hjem og bykvarterer vi kan være stolte af



56.000

M² til udlejning

235.000

M² i udvikling

145

Boliger i produktion

42

Ansatte

Værdier



Troværdighed og tillid

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



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.



Passion

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



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.



“I undersøttelsen af den internationale ekspansion ønskede vi at finde et nyt navn, der på en og samme tid signalerer både kontinuitet og nytænkning. Bogstavmæssigt og udtalemæssigt er der ikke langt fra ELF til ALFA, som giver en vis genkendelighed. Men ALFA er også nyt og udtrykker en ambition om at gå nye veje og udvikle nye løsninger.”

Andreea Kaiser

Bestyrelsesformand ALFA Development



FINANSIELT OVERBLIK

Nettoomsætningen udgjorde 605 mio.kr., og årets resultat endte på 152 mio. kr. Egenkapitalen er steget med 19% til 1.066 mio.kr., mens soliditetsgraden er steget fra 32% i 2020 til 48% i 2021.

Omsætning og resultat

Årets nettoomsætning udgør 605 mio.kr. (2020: 692 mio. kr.), hvoraf 543 mio.kr. (2020: 613 mio. kr.) kan henføres til udviklingsporteføljen, og 62 mio. kr. (2020: 78 mio. kr.) er fra lejeindtægter, som primært vedrører investeringsporteføljen.

Lejeindtægterne fra investeringsporteføljen faldt med 23% i forhold til året før, og faldet skyldes primært et frasalg på 1.074 mio. kr. fra porteføljen af investeringsejendomme, som netto er faldet med 689 mio.kr. til i alt at udgøre 1.256 mio.kr.

Det blev i foregående år besluttet at omdanne og ombygge ejendommen Knud Højgaards Vej 2 i Søborg til koncernens nye domicil, hvorfor den præsenteres som et langsigtet anlægsaktiv til kostprisen tillagt forbedringer.

Værdireguleringer af investeringsejendomme udgør 107 mio.kr. (2020: 48 mio.kr.), heraf stammer 16 mio.

kr. fra investeringsejendomme under udførelse (2020: 8 mio. kr.) som skal værdisættes til dagsværdi.

Bruttoresultatet udgør før værdireguleringer 143 mio. kr. (204 mio.kr. i 2020) og medfører en bruttomarginal på 23,6 % (2020: 29,5%).

Distributionsomkostninger, der består af salgs- og markedsføringsomkostninger, faldt til 22 mio.kr. (2020: 23 mio.kr.), hvilket er på niveau med sidste år. Administrationsomkostningerne steg til 21 mio. kr. (2020: 14 mio. kr.) og skyldes en øget organisation til den planlagte vækst.

Resultat før finansielle poster og skat (EBITDA) udgør 209 mio.kr. (2020: 215 mio.kr.), og de finansielle poster netto er på niveau med sidste år.

Resultat før skat udgør 193 mio. kr. (2020: 200 mio. kr.), og skat af årets resultat udgør 41 mio. kr. (2020: 42 mio. kr.). I 2020-årsrapporten angav vi

et forventet resultat for 2021 på 130-150 mio. kr. før værdireguleringer og skat.

Årets resultat før værdireguleringer og skat udgør 86 mio. kr. Det lavere resultat før værdireguleringer er påvirket af salg af investeringsejendomme, som bidrager med et lavere driftsresultat for 2021 samt medfører, at regulering af renteswap føres over resultatopgørelsen. Salgene bidrager med en positiv dagsværdiregulering. Et forventet projektsalg i 2021 er først realiseret i 2022, og slutteligt er styrkelsen af organisationen accelereret i året i form af flere ansættelser. Året som helhed er meget tilfredsstillende henset til den usikkerhed, der opstod i forbindelse med COVID-19.

Balance og egenkapital

Den samlede balancesum udgør 2.215 mio. kr. (2020: 2.770 mio. kr.) og består af 1.256 mio. kr., der kan henføres til investeringsporteføljen (2020: 1.945 mio. kr.), 398 mio.kr. der kan henføres til

projektbeholdningen/udviklingsporteføljen (2020: 611 mio. kr.), 232 mio.kr. som er likvider (2020: 124 mio. kr.), og 329 mio.kr. der kan henføres til øvrige aktiver (2020: 87 mio. kr.).

Egenkapitalen udgør 1.066 mio.kr. (2020: 899 mio. kr.), hvilket medfører en solvensgrad på 48%, som er 15,5%-point højere end sidste år (2020: 32,5%).

Koncernen har primo i indeværende regnskabsår foretaget nye venture investeringer for 0,4 mio. kr. Alle venture investeringer er medio året solgt til ALFA Ventures ApS, som er et 100% ejet datterselskab af SeedALFA Holding S.A.R.L.

Efterfølgende begivenheder

Koncernen har efter statustidspunktet solgt en ejendom tilførende projektbeholdningen for i alt 65 mio. kr., hvor den regnskabsmæssige værdi af projektet i dette regnskab udgjorde 54 mio.kr. pr. 31. december 2021.

Totalentreprenøren for to udviklingsprojekter er efter regnskabsårets udløb taget under konkursbehandling. Det er på nuværende tidspunkt vores forventning, at det alene vil medføre en mindre avance ved projekternes aflevering.

605

mio.kr.

Nettoomsætning

209

mio.kr.

EBIT

16%

Egenkapitalforrentning

2.215

mio.kr.

Aktiver

1.066

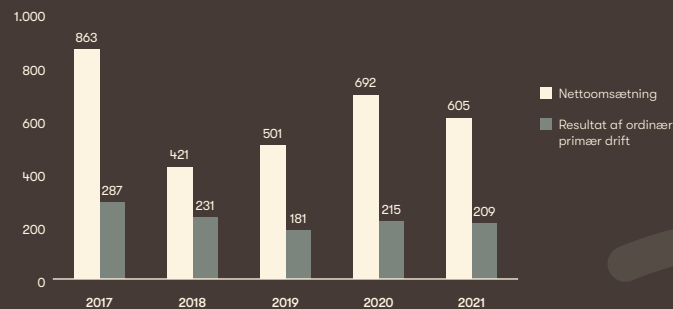
mio.kr.

Egenkapital

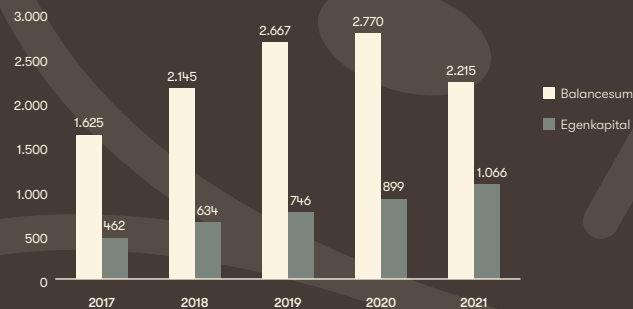
48%

Soliditetsgrad

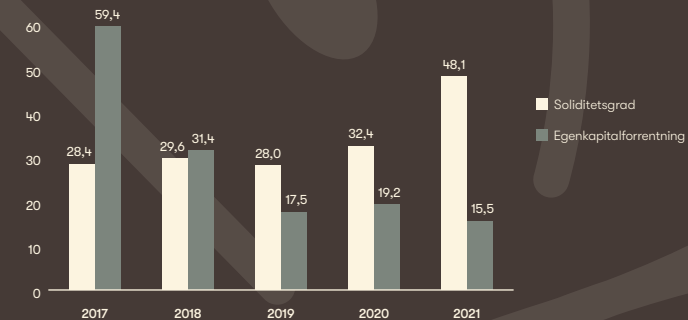
Nettoomsætning
t.kr.



Aktiver og egenkapital
t.kr.



Egenkapitalforrentning
%





ESPEPORTEN består af 50 ejerlejligheder og fuldender IrmaByen længst mod nord, hvor bebyggelsen markerer overgangen mellem by og park.

FINANSIELLE HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

t.kr.	2021	2020	2019	2018	2017
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	605.198	691.671	501.226	420.740	862.638
Bruttoresultat	249.713	251.915	210.305	244.563	314.689
Resultat af ordinær primær drift	208.561	215.248	181.164	231.069	287.269
Finansielle poster, netto	-15.370	-15.646	-27.743	-9.832	-15.726
Resultat før skat	193.191	199.602	153.421	221.237	271.543
Årets resultat	152.459	158.049	121.004	172.312	211.497
Balance					
Balancesum	2.215.179	2.769.936	2.667.048	2.144.926	1.625.228
Investeringer i materielle anlægsaktiver	335.145	202.695	452.026	221.749	201.586
Egenkapital	1.065.563	898.722	745.593	634.052	461.740
Pengestrømme					
Driftsaktivitet	-59.983	280.802	68.024	-258.168	320.596
Investeringsaktivitet	754.035	-197.131	-372.606	-176.122	-19.037
Finansieringsaktivitet	-714.447	-74.712	385.249	398.862	-333.213
Pengestrømme i alt	-20.395	8.959	80.667	-35.428	-31.654

t.kr.	2021	2020	2019	2018	2017
Medarbejdere					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	42	33	31	27	21
Nøgletal i%					
Likviditetsgrad	243,5	87,0	98,0	118,6	97,8
Soliditetsgrad	48,1	32,4	28,0	29,6	28,4
Egenkapitalforrentning	15,5	19,2	17,5	31,4	59,4

Beregning af hoved- og nøgletal følger finansforeningens anbefalinger.

VÆSENTLIGE BEGIVENHEDER I 2021

I løbet af 2021 har vores projektafdeling færdiggjort og afleveret 201 boliger i IrmaByen samt i TRONGÅRDEN. I IrmaByen er der således kun to ud af de oprindelige 20 byggefelter tilbage. I TRONGÅRDEN i Kgs. Lyngby er 67 lejeboliger ligeledes blevet færdigbygget og afleveret til egen investeringsportefølje.

Jan



- Salgsstart af 50 ejerlejligheder i ESPEPORTEN
- De sidste boliger i STEMPELHUSENE II overdrages
- Ny udviklingsdirektør – Mette Thiberg starter
- ALFA Ventures investerer i venture fonden 2150

Feb

- TRONGÅRDENs første lejere flytter ind
- IrmaByen kåret som den bedste byplan i DK af European Property Awards
- ALFAs søsterselskab ALFA Ventures investerer i den digitale møbelproducent, Stykka



Mar

- PLANTAGERÆKKERNE i IrmaByen udsolgt
- FRIMÆRKET sælges til AXA IM – 90 boliger på Herlevs tidligere posthusgrund, i alt 8.011 m²
- Første etape i TRONGÅRDEN afleveres





Jun

- DEN GRØNNE FATNING sælges til AXA IM Alts
- De sidste boliger i PLANTAGERÆKKERNE overdrages

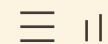
Maj

- PLLANTAGERÆKKERNEs første 10 huse overdrages



Apr

- TRONGÅRDENs lejeboliger solgt til BlackRock Real Assets – 67 boliger i Kgs. Lyngbys nye boligkvarter



Sep

- CASA og ALFA Development indgår joint venture-aftale om udviklingen af et nyt boligområde ved Mileparken og Marielundvej i Herlev med 290 boliger.

Dec

- ALFA flytter ind i nyt domicil i Søborg, ALFA WORK
- TRONGÅRDEN udsolgt
- ALFA indgår købsaftale vedr. Smedeland 6
- ALFA Ventures investerer i proptech virksomheden WiseHome



Jul

- TRONGÅRDEN etape 2 flytter ind



RISIKOSTYRING

Risici er en naturlig del af at drive vores forretning. Formålet med risikostyringsprocessen er løbende at vurdere risiciene forbundet med forretningsaktiviteterne for at sikre, at vores indsats og ressourcer anvendes effektivt til at minimere de væsentligste risici.

Risici definerer vi som enkeltstående begivenheder eller trends, der kan påvirke vores forretningsaktiviteter eller evne til at eksekvere strategiske dispositioner væsentligt, samt have negativ indflydelse på vores indtjeningssevne og omdømme.

Vores flade organisationsstruktur og agile forretningsstilgang sikrer hurtig og rettidig handling på identificerede risici. Risikostyringen tager afsæt i en struktureret proces med henblik på at analysere, handle på og evaluere tiltag, der er iværksat med henblik på at reducere effekten af de identificerede

risici. Efterfølgende foregår løbende opfølgning for at sikre, at risici forbliver på et acceptabelt niveau. Risikostyringsprocessen inddeles i to parallelle processer:

Strategisk risikostyring – Styring af kort- og langsigtede strategiske scenarier for virksomheden.

Operational risikostyring – Styring af identificerede risici i forbindelse med den daglige forretningsdrift.

Strategisk risikostyring

ALFA Developments bestyrelse mødes fire gange om året og drøfter kort- og langsigtede strategiske risici. Identificerede væsentlige risici analyseres og anbefalinger til risikoreducerende handlinger kommunikerer til seniorledelsen som led i risikostyringsprocessen. Seniorledelsen overvåger risikostyringsprocessen, og følger op på, hvorvidt tilstrækkelige tiltag er iværksat for at nedbringe risici til et acceptabelt niveau.

Operational risikostyring

Seniorledelsen afholder ugentlige møder, og sammen med funktionsledelsen afholdes månedlige møder vedrørende væsentlige hændelser, aktiviteter og begivenheder i virksomheden, herunder evaluering og opfølgning på de risikoreducerende tiltag der er iværksat af funktionsledelsen.

Funktionsledelsen er ansvarlig for at identificere risici, iværksætte risikoreducerende tiltag, evaluere tiltagene samt følge op på håndterede risici forbundet med deres forretningsområde. Funktionerne er med til at understøtte og facilitere implementering af risikostyringsprocesserne, samt varetage den daglige operationelle risikostyring.

Opfølgning på håndterede risici dokumenteres og drøftes på statusmøder, med henblik på at skabe indsigt i og forståelse for opståede risici og deres fremadrettede påvirkning af virksomhedens aktiviteter.

Kontinuerlig risikovurdering



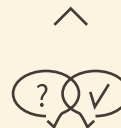
Analyse

Risici bliver identificeret og analyseret for at fastslå årsag, konsekvens og sandsynlighed for at risikoen indtræffer.



Handling

Væsentlige risici prioriteres og tildeles risikoansvarlig afdeling. Nødvendige handlinger iværksættes for at nedbringe risikoen.



Evaluering

Gennemførte risikoreduceringstiltag evalueres, og implementeres i daglig forretningspraksis. Rapportering til interessenter.



Monitorering



Opfølgning

Løbende opfølgning på implementerede tiltag og kontrol af, at håndterede risici forbliver på et acceptabelt niveau.

RISIKOANALYSE I 2021

ALFA Developments seneste strategiske og operationelle risikoanalyse er foretaget i fjerde kvartal 2021.

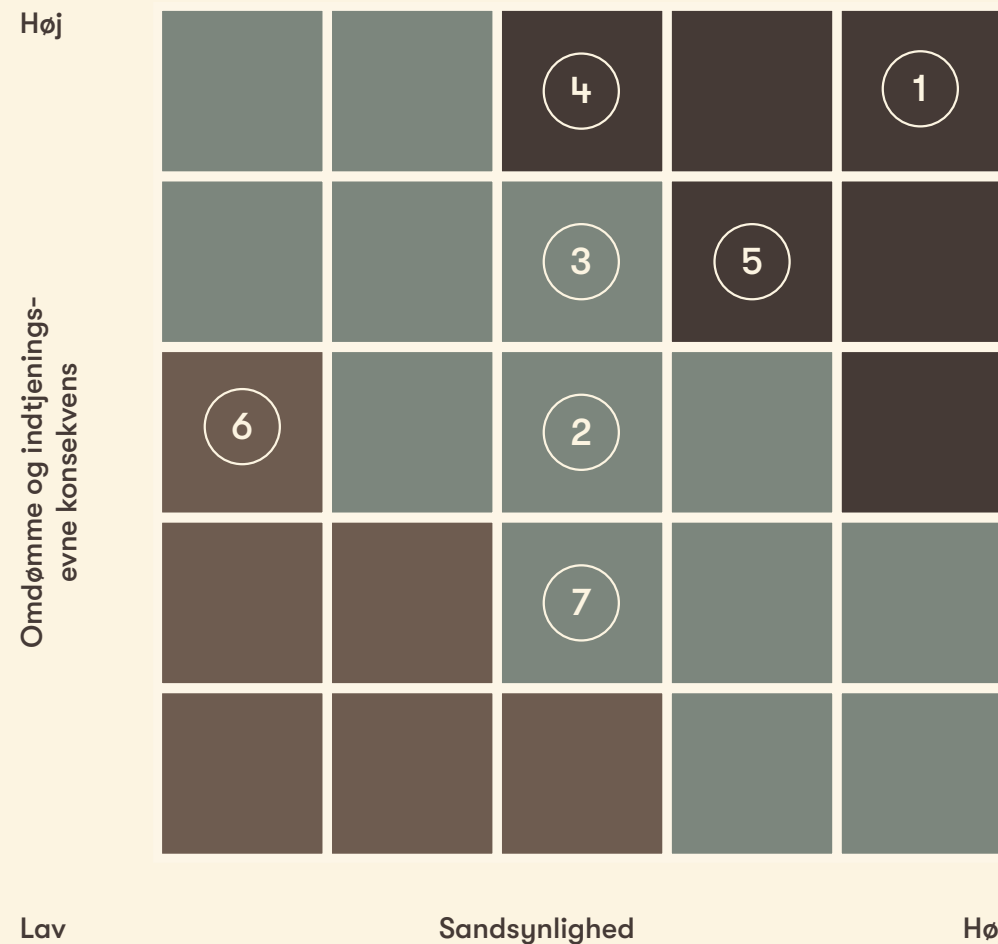
Analysen har identificeret syv risici, der kan have en væsentlig indflydelse på vores

indtjeningsevne og omdømme, samt sandsynligheden for, at risikoen vil indtræffe.

Beskrivelser af de identificerede risici samt risikoreducerende tiltag er beskrevet på denne og de følgende sider.

- 1 **Makroøkonomi**
 - Økonomisk afmatning
 - Øget konkurrence
 - Force majeure
- 2 **Politiske forhold**
 - Forandringer i lovgrundlag
 - Ændret infrastrukturplanlægning og lokalplan
- 3 **Kreditfaciliteter**
 - Utilstrækkelig finansiering
 - Forringede kreditvilkår
 - Udsving i markedsrenterne
- 4 **Likviditet**
 - Lav udlejningsprocent
 - Vigende salg
 - Uforudsete omkostninger

- 5 **Værdiansættelse**
 - Subjektive skøn
 - Udsving i eksterne og interne omkostningsdrivere
- 6 **Compliance**
 - Overtrædelse af lovgivningen
 - Uetisk adfærd
- 7 **It**
 - Cyberangreb
 - Systemnedbrud
 - Fejlede it implementeringer



1 Makroøkonomi ejendomsmarkedet og samfundsøkonomien

Positiv efterspørgsel og prisudvikling på byggerier og udlejningsejendomme kræver et sundt konkurrencemiljø, et balanceret ejendomsmarked og en stabil samfundsøkonomi.

Øget konkurrence kan reducere udbuddet af investeringsmuligheder og begrænse adgangen til kompetente personaleressourcer. Nedgang på ejendomsmarkedet kan påvirke vores afsætningsmuligheder og indtjeningssevne.

ALFA Development overvåger kontinuerligt markedet for at forudse ændrede markeds- og konkurrencebetingelser så tidligt som muligt.

Det er vores ambition at være en agil virksomhed med en flad organisationsstruktur, hvilket sikrer at vi hurtigt kan omstille forretningen ved ændringer i markedet.

Vores forretningsmodel skaber en naturlig risikoafdækning, der reducerer følsomheden for ejendomsmarkedets cykliske konjunkturer.

En lavere efterspørgsel inden for ét forretningsområde, udvikling og salg af ejendomme, vil kunne absorberes af en højere efterspørgsel inden for det andet forretningsområde, køb og udlejning af ejendomme.

Forandringer i lovgrundlag

Ændret infrastruktur planlægning og lokalplan

Force Majeure: Naturkatastrofer, pandemier og krig ect.

2 Politiske forhold lovgivning og lokalplaner

Ændringer i lovgivning eller infrastruktur planlægning kan have indflydelse på vores forretningsaktiviteter.

Forandringer i skatte- og momslovgivningen, lejelovgivningen, kreditlovgivningen eller ændringer i infrastruktur- og lokalplanlægningen kan potentielt påvirke udviklings- og udlejningsforretningen, pipeline og fremtidige investeringsmuligheder.

For at reducere politiske risici samt for at kunne reagere rettidigt på forandringer, der kan påvirke vores forretningsaktiviteter, overvåger ALFA Development aktivt det politiske landskab.

Vi bestræber os på at opnå medindflydelse i den politiske proces ved at være aktive deltagere, hvor beslutningerne bliver truffet. Det indebærer, at vi i videst muligt omfang engagerer os i lokalpolitik, samt indtager en aktiv rolle i udarbejdelsen af fremtidige lokalplaner.

Forandringer i lovgrundlag

Ændret infrastruktur planlægning og lokalplan

3 Kreditfaciliteter kapitalmarkedet og renteudviklingen

Adgang til kreditfaciliteter er en forudsætning for at opretholde det ønskede investeringsniveau i både udviklings- og investeringsporteføljen.

Reduceret adgang til finansiering, forringede finansieringsvilkår eller udsving i markedsrenterne kan påvirke pipeline, rentabiliteten i udviklingsporteføljen såvel som værdiansættelsen af investeringsporteføljen.

ALFA Development har en grundig og risikofokuseret forretningsgang samt en balanceret kapitalstruktur.

En konservativ belånings- og renterisikoprofil, med en overvægt af langsigtede finansieringstilsagn i investeringsporteføljen, sikrer en hensigtsmæssig risikoafdækning henset til aktivsiden.

Ligeledes har vi med samarbejde baseret på transparens, medindflydelse og tillid, oparbejdet gode relationer med flere af Danmarks største finansielle institutter gennem mange år.

Ovenstående forhold reducerer finansieringsrisikoen til et acceptabelt niveau.

Utilstrækkelig finansiering

Forringede kreditvilkår

Udsving i markedsrenterne

4 Likviditet betalingsforpligtelser

Utilstrækkelig likviditet til at honorere betalingsforpligtelser rettidigt eller til at finansiere ALFA Developments udvikling benævnes likviditetsrisikoen.

Vigende salg i udviklingsporteføljen, lav udlejningsprocent i investeringsporteføljen eller uforudsete omkostninger er faktorer, der alle kan påvirke likviditeten.

Endeligt kan der opstå situationer, hvor lejers manglende betalingsevne eller vilje kan påvirke vores likviditet.

ALFA Development opererer med et fastlagt minimumsniveau af likviditet for at sikre betalingsevnen.

Likviditetsberedskabet sikres ved en struktureret forecast proces, der løbende overvåger og prognosticerer fremtidige pengestrømme.

Ved tegn på afvigelser i forhold til minimumsniveauet, kan rettidige handlinger iværksættes der sikrer at vi altid opretholder optimal finansiering og tilstrækkelig likviditet.

Lav udlejningsprocent

Vigende salg

Uforudsete omkostninger

5 Værdiansættelse Regnskabsmæssige skøn

Opgørelse af dagsværdien for investeringsporteføljen er baseret på skøn, og værdiansættelsen er derfor behæftet med en vis usikkerhed.

Faktorer der kan påvirke værdiansættelsen, er bl.a. afkastkrav, udviklingen i markedsforholdene på ejendomsmarkedet og de finansielle markeder samt udsving i den enkelte ejendoms forhold f.eks. udlejningsprocenter, vedligehold m.m.

Ovenstående faktorer har direkte effekt på værdiansættelsen, og kan risikere at påvirke ALFA Developments indtjening.

Økonomistyringsprocessen består af forretningsgange og kontroller, der skal sikre, at drift- og balanceposter er optimeret, og at værdiansættelsesgrundlaget er retvisende.

Uagtet udførelsen af disse kontroller, baserer værdiansættelsen sig på et skøn af udlejningsindtægter, og hvilke fremtidige omkostninger til drift- og vedligehold der forventes afholdt.

De iværksatte kontroller sikrer, at de udførte skøn er velunderbyggede og sagligt begrundede med afsæt i de erfaringer, der er opbygget i organisationen, hvilket reducerer risikoen til et acceptabelt niveau.

Forandringer i lovgrundlag

Ændret infrastruktur planlægning og lokalplan

6 Compliance Regler og standarder

Det er vigtigt at vi og vores samarbejdspartnere opererer indenfor lovens rammer, overholder politikker og etiske standarder samt agerer ansvarligt i enhver henseende.

Vores forretningsaktiviteter er ofte reguleret, mens vi på nogle områder er ansvarlige for selv at sætte høje standarder. Overtrædelse af lovgivningen eller manglende indfrielse af omverdenens forventninger, kan reflektere negativt på os.

Ansvarlig og etisk adfærd er forankret dybt i vores organisation. Kommunikation, politikker, retningslinjer, interne kontroller og forretningsprocesser, danner rammen for, hvordan vi og vores samarbejdspartnere skal forholde sig til særligt risikable situationer eller spørgsmål.

Samarbejdspartnere forventes at leve op til samme høje standarder. Partnere udvælges ikke kun ud fra økonomi og kompetencer, men også på værdier som ordentlighed, redelighed og ansvarlighed, for at sikre en fælles forståelse af god forretningskik.

Løbende opfølgning fra funktionerne og ledelsen sikrer at vi og vores partnere i videst muligt omfang er i compliance.

Forandringer i lovgrundlag

Ændret infrastruktur planlægning og lokalplan

7 IT Systemnedbrud og cyberangreb

Stabile IT-systemer er essentielle for at sikre den daglige drift – fra styring af investeringer, servicering af kunder til analyse og rapportering.

Vi er afhængige af, at systemerne er sikre, tidssvarende og skalerbare, så vi kontinuerligt kan træffe datadrevne beslutninger, øge produktiviteten og styrke forretningen.

IT-strategien fokuserer på cloud migration, standardisering og centralisering af systemer og processer. Få systemer der understøtter brugerne med fokus på effektive forretningsgange og værdiskabelse, er essentielt for at sikre en stabil platform med bred brugeraccept.

Platformen er centralt styret for at administrere og reducere mængden af anvendt software og hardware. Centraliseringen skaber bedre mulighed for styring og overvågning af platform, masterdata, standarder, kontroller og sikkerhed.

Vores IT-leverandør varetager vedligeholdelse og drift af systemer, sikkerhedsstandarder og kontroller.

Utilstrækkelig finansiering

Forringerede kreditvilkår

Udsving i markedsrenterne



Andreea Kaiser
Bestyrelsesformand ALFA Development

SELSKABSLEDELSE

ALFA Development ejes af SeedALFA Holding S.A.R.L, som vælger bestyrelsens medlemmer. Bestyrelsen er ansvarlig for selskabets overordnede vision og strategi, mens direktionen er ansvarlig for den daglige ledelse.

ALFA Development A/S ejes 100 pct. af SeedALFA Holding S.A.R.L, som ejes ligeligt af ægteparret Andreea Ioana Kaiser og Ludvig Find.

Bestyrelsen består i dag af bestyrelsesformand Andreea Ioana Kaiser, næstformand Ludvig Find samt det eksterne og uafhængige medlem Peter Winther, som indtrådte i bestyrelsen i 2020.

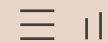
Bestyrelsen er ansvarlig for selskabets overordnede vision og strategi samt opfølgning på gennemførelsen af disse, med henblik på at sikre værdiskabelsen i selskabet både på kort og lang sigt.

Bestyrelsen fastlægger arbejdsdelingen mellem bestyrelsen og direktionen samt direktionens

opgaver og ansættelsesforhold. Derudover sikrer bestyrelsen klare retningslinjer for ansvarlighed, planlægning, opfølgning samt risikostyring.

Bestyrelsen udøver tilsyn med direktionen og fastlægger retningslinjer for udøvelsen af tilsynet. I sit tilsyn skal bestyrelsen sikre, at den daglige drift og ledelse sker tilfredsstillende, og at direktionen besidder de rigtige kompetencer.

Direktionen består af Administrerende Direktør Jan Kristensen og Finansdirektør Kristian Hare, som over de kommende år vil fokusere på at vækste den danske forretning, hvor der skal findes nye attraktive projekter til udviklingsforretningen samt investeringsporteføljen. Strategien er fortsat en



permanent tilstedeværelse i Aarhus, hvor vi med vores nuværende jordbesiddelser og optioner ser store muligheder, hvorfor organisationen i Aarhus forventes at øges i de kommende år.

Ud fra bestyrelsens retningslinjer er direktionen ansvarlig for den daglige ledelse af ALFA Development A/S, hvilket blandt andet består i at sikre et fornuftigt likviditets- og kapitalberedskab. Derudover arbejder direktionen for en professionel organisationsstruktur og en virksomhedskultur, der med udgangspunkt i dygtige og passionerede medarbejdere, har fokus på kvalitet og kundetilfredshed. Der arbejdes i organisationen med kvalitet, miljø, sikkerhed samt optimering og effektivisering af virksomhedens forretningsprocesser. Dette med henblik på at skabe kvalitetsbyggerier og helstøbte bykvarterer inden for økonomisk og bæredygtighedsmæssigt tilfredsstillende rammer.

Endvidere er direktionen ansvarlig for ALFA Developments finansielle udvikling, planlægnings- og rapporteringssystemer såvel som interne kontroller og risikostyringsprocesser.

Interne kontroller

Formålet med ALFA Developments kontrolmiljø er at minimere væsentlige risici henset til forretningsaktiviteterne såvel at sikre, at den finansielle rapportering giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling.

Bestyrelsen og direktionen er ansvarlig for at føre tilsyn med effektiviteten af ALFA's kontrolmiljø.

Direktionen er ansvarlig for at implementere og følge op på interne kontroller for stabsfunktionerne, og sammen med funktionsledelsen ansvarlig for implementering og opfølgning på interne kontroller i de respektive funktioner.

Under stabsfunktionerne er økonomiafdelingen tildelt ansvaret for kontrolmiljøet i relation til den finansielle rapportering.

Forretningsaktiviteternes kontrolmiljø består af en række obligatoriske standard- processer, såsom funktionsadskillelse, prokura- og tegningsregler, godkendelses- procedurer og dokumentationskrav.

Interne kontroller i relation til den finansielle rapportering er tilrettelagt med henblik på at sikre, at væsentlig fejlinformation i rapporteringen undgås, uagtet om fejlinformationen skyldes fejl eller besvigelser.

Der følges løbende op på effektiviteten af de interne kontroller, ligesom der arbejdes kontinuerligt med at forbedre kontrolmiljøet.

Ledelsesstruktur

- ▼ Generalforsamling
- ▼ Bestyrelse
- ▼ Direktion
- ▼ Seniorledelse
- ▼ Stabsfunktioner
- ▼ Funktionsledelse

Funktioner:

Udvikling	Byg
Salg	Facility management

PLANTAGERÆKKERNE består af fire forskellige boligtyper fordelt på 4 rækker med 5 rækkehuse i hver – og med fine grønne åndehuller mellem rækkerne. De første 10 rækkehuse blev overdraget i maj.



ANSVARLIGHED HOS ALFA DEVELOPMENT

ALFA Developments forretningsprincipper bygger på professionalisme, kvalitet, troværdighed og passion. Vi arbejder systematisk med disse principper inden for rammerne af FN's verdensmål med fokus på de seks mål, hvor vi mener at kunne gøre den største forskel.

Omverdenen bliver i stigende grad opmærksom på aktører, der tager ansvar for de udfordringer, der præger verdensbilledet i dag. Medarbejdere efterstræber at arbejde for virksomheder, der deler deres værdigrundlag, og med arbejdsopgaver der er meningsfulde, ligesom investorer i stigende grad tillægger værdi på samfundsansvar såvel som finansiell performance.

Det er vores ansvar at bidrage til løsningen på nogle af de udfordringer, verden står overfor. At drive forretning på en ansvarlig måde har været en del af vores organisation fra start af, mens bæredygtighed er en nytilkommen faktor, der er mindst lige så vigtig for os. At være en ansvarlig og bæredygtig virksomhed kan til tider være omkostningstungt og krævende, men det er en strategisk position, vi har valgt, da den giver mening, og kommer vores forretning til gode langsigtet.



BÆREDYGTIGHED

I ALFA Development samarbejder vi løbende med vores rådgivere og entreprenører om at blive mere bæredygtige, så vi sikrer, at vi reducerer vores klimaaftryk. Vi har fremsat specifikke klimamål, som ikke kun gør os i stand til at evaluere vores eget udgangspunkt, og om vi er på rette vej, men som også skaber en gensidig forpligtelse med omverdenen og os selv.

Byggebranchen udgør en væsentlig faktor i udledningen af drivhusgasser samt anvendelse af råstoffer og naturressourcer. I erkendelse af at branchen har et væsentligt klimaaftryk, har vi, i ALFA Development, identificeret, hvordan vi kan reducere vores fremtidige klimaaftryk. Vores indsats kan opdeles i følgende kategorier:

Design

Innovative designløsninger der tilgodeser og tilskynder grøn omstilling; eksempelvis opførelse af opladningsstik til el-biler og funktionelt design, der forlænger bygningens levetid, f.eks. ved at bygningen kan tilpasses fremtidige anvendelsesformål uden at kræve nedrivning.

Materialer

Anvendelse af bæredygtige materialer; eksempelvis træ fra skove, der genplanter og forbud mod anvendelse af ikke bæredygtige materialer som f.eks. stål produceret i lande der primært anvender kul som energikilde.

Opførelse

Valg af bæredygtige energikilder og reduceret ressourceforbrug; eksempelvis strøm fra vindmøller og anvendelse af bygningens varmekilde til udtørring.

Drift

Grønne løsninger til drift af byggeriet; eksempelvis solceller eller varmepumper samt intelligent teknologi til styring af f.eks. varme og lys.

Bortskaffelse

Smartere processer og arbejdsgange skal sikre at bortskaffelse af byggeaffald og byggematerialer ved nedrivning tilgodeser genanvendelse i videst muligt omfang, og at brugen af engangsmaterialer og emballage reduceres.

Målsætning for 2022

Med udgangspunkt i ovenstående kategorier vil vi i 2022 arbejde endnu mere målrettet på at få indarbejdet bæredygtige og værdiskabende tiltag i vores byggeprogram, arbejdsgange og processer. Det er vores ambition at udarbejde og implementere målsætninger og retningslinjer på klimaområdet til brug internt i virksomheden, såvel som eksternt til vores leverandører og samarbejdspartnere. ALFA Development kan i

11 BÆREDYGTIGE BYER OG LOKALSAMFUND



12 ANSVARLIGT FORBRUG OG PRODUKTION



13 KLIMA-INDSATS





kraft af rollen som bygherre influere, hvordan samarbejdspartnere og leverandører skal arbejde med klima og miljø på vores projekter. Ved at stille krav til bæredygtighed håber og tror vi på, at vi kan inspirere andre aktører i byggebranchen til at skabe en positiv forandring med afsæt i samme filosofi.

Vi vil i 2022 tilmed fastsætte specifikke klimamål til brug på vores rejse mod at blive en mere bæredygtig virksomhed. Med klimamålene er vi ikke kun i stand til at evaluere vores udgangspunkt, og om vi er på rette vej. Vi skaber også en gensidig forpligtelse med omverdenen og os selv, så ambitioner ikke kun forbliver ambitioner, men effektueres i vores dagligdag. Vi har bl.a. indgået et samarbejde med FRAME, som er en digital DGNB-styringsplatform, der sikrer, at alle projekter fremover monitoreres og dokumenteres. Til at hjælpe med denne monitorering har vi fået tilknyttet en bæredygtighedskonsulent, som desuden skal hjælpe med at definere og prioritere bæredygtighedstiltag på tværs af alle vores projekter.

Det har vi gjort i 2021

- Færdigopført og overdraget langt de fleste af de 187 svanemærkede rækkehuse i TRONGÅRDEN i Kgs. Lyngby.
- Igangsat byggeriet af det DGNB-præcertificerede projekt i IrmaByen, LIVING by ALFA.
- Flyttet ind i vores nye domicil i Søbog, ALFA WORK.
- Nedsat et internt udvalg, der sikrer, at vi efterlever bæredygtighedsguiden på vores nye kontor.
- Indgået samarbejde med FRAME, herunder fået tildelt en bæredygtighedskonsulent.
- Fastlagt målsætning om at alle bygninger fremover skal efterleve kravene til DGNB Guld og DGNB-områdecertificering.
- I gangsat udarbejdelsen af et internt byggeprogram, som skal sikre et fælles sprog internt i organisationen bl.a. i forbindelse med bæredygtighed.

Svanemærket byggeri

Svanemærket er en certificering, der stammer fra det nordiske miljømærke Svanen. Når et byggeri er svanemærket, betyder det, at byggeriet lever op til en række høje krav til sundhed, miljø og økonomi. Et svanemærket byggeri er bl.a. kendetegnet ved et lavt energiforbrug, et sundt indeklima samt anvendelse af bæredygtige materialer. Det svanemærkede byggeri bliver desuden fulgt tæt af en objektiv tredjepart der sikrer, at hele byggeprocessen samt det færdige byggeri lever op til alle fastsatte krav.

I ALFA Development er vores ambition, at svanemærkning skal indgå i så høj grad som muligt i vores fremtidige retningslinjer for bæredygtigt byggeri. Denne ambition er allerede sat i søen med TRONGÅRDEN, som er vores første svanemærkede byggeri. I TRONGÅRDEN lever alle boliger op til svanemærkningen. Det betyder bl.a., at boligerne efterkommer de skrappe krav til miljø- og sundhedsskadelige stoffer i byggematerialer og kemiske produkter. Herudover stammer alt træ i boligernes konstruktion udelukkende fra bæredygtigt forvaltede skove. På denne måde har vi udviklet et sundt bykvarter i TRONGÅRDEN, der er til glæde for både naturen og de beboere, der skal leve i det. Vores målsætning er at øge antallet af svanemærkede byggerier i vores udviklingsportefølje såvel som i vores investeringsportefølje i løbet af de kommende år.



DGNB Guld-certificering

I ALFA Development har vi en målsætning om, at alle vores lejeboliger fremover skal efterleve kravene til både DGNB Guld og DGNB-områdecertificering.

DGNB er en bæredygtighedscertificering af bygninger, der giver et fælles fodslag i den danske byggebranche, når det kommer til, hvad bæredygtighed er, og hvordan det kan gøres målbart. DGNB-certificeringen vægter miljø, økonomi og sociale forhold ligeværdigt, og det er

Green Building Council Denmark, der varetager DGNB-certificeringen i Danmark.

DGNB for bygninger i drift (DGNB BiU) er et transformations- og styringsværktøj, der understøtter udviklingen af en bæredygtig og handlingsorienteret ejendomsstrategi.

ALFA Developments domicil, ALFA WORK, er én af de første 10 kontorejendomme i Danmark, der er indstillet til en DGNB Guld-certificering i drift (forventes modtaget i 2022). For at sikre den

eftertragtede certificering er der eksempelvis udarbejdet en bæredygtighedsguide til kontoret, der sikrer at bl.a. vandforbrug, affaldsmængder og strømforbrug i ejendommen reduceres med 1% om året. Dette svarer til hele 28% i 2050.

Herudover skal alle lejere i ejendommen repræsenteres i fem udvalg, der har fokus på henholdsvis elektriske produkter, affald, vand, CO₂ samt brugertilfredshed. Dette sikrer, at alle bliver hørt, samtidig med at bæredygtighed kommer til at spille en synlig rolle i hverdagen.



MENNESKER OG VIRKSOMHEDSKULTUR

Hos ALFA Development ved vi, at det er medarbejdernes indsats og dedikation, der gør det muligt for os at levere den højeste kvalitet og bedste service til vores kunder og samarbejdspartnere.

Vores filosofi er, at der er højt til loftet, og at der skal være plads til alle, uanset hvem man er som menneske. Målet er en organisation, hvor vi værner om hinanden og løfter i flok, og hvor vi naturligt engagerer os i de mennesker, vi arbejder sammen med. Kombineret med de unikke færdigheder og personlige egenskaber, som medarbejderne bringer til virksomheden, dannes grundlaget for en virksomhedskultur, der skaber positiv energi, innovation og gode resultater. Vi værner om mangfoldighed, da vi ved, at det er en vigtig forudsætning for vores fortsatte vækst, innovation og succes. Det er derfor også vores pligt, at alle ansatte føler sig værdsatte og glade for at gå på arbejde. Ligeledes arbejder vi altid på at skabe de forudsætninger, der betyder, at vi kan præstere og få det største potentiale frem i de mennesker, der arbejder hos os.

Da vi i ALFA Development er vækset meget de seneste år, har vi været så heldige, at vi i igen i år har kunne byde flere nye, dygtige kollegaer velkommen. Den større stab medførte, at vi voksede ud af de tidligere kontorlokaler i Hellerup og i december 2021 flyttede ind i vores nye domicil i Søborg, som vi selv ejer og driver. Ejendommen på Knud Højgaards Vej i Søborg har undergået en gennemgribende forvandling fra et typisk kontorhus til et topmoderne, fleksibelt multikontorhus med fokus på bæredygtighed i materialer, design og anvendelse. De nye innovative omgivelser giver de bedste betingelser for at vokse, sparre og inspirere hinanden på tværs af organisationen. Omgivelserne udgør samtidig et solidt og inspirerende fundament for den gode og positive virksomhedskultur, der hersker i organisationen.

Kultur, motivation og arbejdsglæde

At have motiverede og dygtige medarbejdere er fundamentet for den unikke virksomhedskultur i ALFA Development. Derfor er det også vigtigt, at vi formår at fastholde eksisterende medarbejdere og tiltrække de rette mennesker til organisationen. Vores kulturarbejde er tænkt ind i alt, vi gør: når vi afholder seminarer, udarbejder nye processer og metoder, samt når vi rekrutterer og onboarder nye medarbejdere.

For os er det vigtigt at forholde os til vores kultur og kontinuerligt arbejde med den, således at det bedste fra vores kultur lever videre i vores fremtidige organisatoriske set-up. Særligt vigtigt er det at sikre, at alle nuværende medarbejdere tages med på virksomhedens rejse, samt at hver medarbejders bidrag synliggøres og værdsættes.

5 LIGESTILLING
MELLEM KØNNENE



8 ANSTÆNDIGE JOBS
OG ØKONOMISK
VÆKST





Medarbejdere i køkkenet på ALFA Developments nye kontor i Søborg, ALFA WORK.



Vores værdier skal forankres i alle forretningsaktiviteter, så de understøtter strategien nu og fremover. Med det ønsker vi at skabe en synlig og klart kommunikeret retning, der definerer, hvem vi er og hvilke mål, vi i fællesskab tilstræber at opnå. Dette mener vi, medvirker til at ALFA Development også fortsat vil være en succesfuld og attraktiv arbejdsplads.

Den kollegiale ånd

Ligesom resten af verden har vi i 2021 været udfordret af COVID-19. Blandt andet har størstedelen af medarbejdere i ALFA Development arbejdet hjemmefra for at minimere smittespredningen under pandemien. Dette har medført et stort fokus på at sikre den mentale og fysiske sundhed på trods af en hverdag, der hovedsageligt foregik på hjemmekontoret. Vi valgte blandt andet at indgå et partnerskab med sundhedskonsulenter i Company Health, der underviste og faciliterede daglige fysiske udfordringer, aktive virtuelle pauser, sundhedschecks samt livstilsvejledning ift. kost, motion og mentalt velvære. Vi sørgede for løbende at ”mødes” på Teams, hvor vi blandt andet trænede sammen og afholdte virtuelle fredagsbarer for at sikre, at den kollegiale ånd blev bevaret i en tid, hvor det fysiske samvær i høj grad var begrænset.

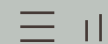
Vi fik dog heldigvis også mulighed for at afholde en række fysiske arrangementer i løbet af 2021. I ALFA Development har vi nedsat et eventudvalg, der ved månedlige møder arrangerer fredagsbarer, faglige

fællesture, fysiske aktiviteter samt den årlige teambuildingtur. I 2021 gik teambuildingturen til det historiske Marienlyst Strandhotel, hvor de to dage blandt andet bød på strategiarbejde, foredrag, sociale aktiviteter og forskellige niveauer af samarbejde på tværs af organisationen og teams. Igen i år var denne tur med til at sikre en større forståelse for hinandens forskelligheder, personlighedstyper og kompetencer. Vi fik styrket det fælles sprog og fik understreget, hvordan vi bedst muligt spiller hinanden gode.

Også andre tiltag i organisationen sikrer og understøtter fællesskabet og den kollegiale ånd. Blandt andet har vi indført en såkaldt buddy-ordning, der betyder, at alle, der ønsker det, tildeles en buddy (en anden medarbejder i ALFA Development). Buddier fejrer succeser, drøfter stort som småt, uoverensstemmelser, konflikter, hjælper hinanden til gode konstruktive løsninger og er samtidig en mulighed for at ’ventilere’ i et fortroligt rum. Ordningen er desuden med til at integrere nye medarbejdere, så alle medarbejdere får de bedste forudsætninger for at blive en integreret del af virksomhedskulturen og samtidig at opnå succes i deres nye stilling.

Ligestilling

Hos ALFA Development ansætter vi altid den bedste kandidat til posten uagtet køn, alder og nationalitet, ligesom vi giver alle mulighed for at udnytte deres kompetencer og opnå ledelsesansvar på lige

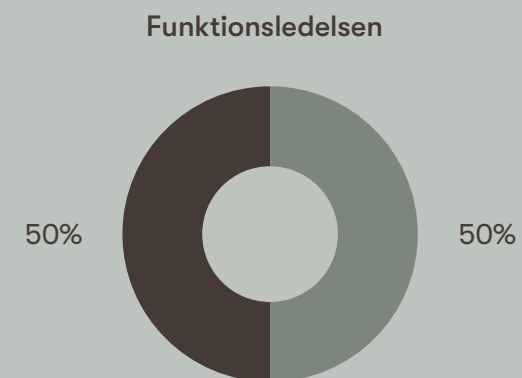
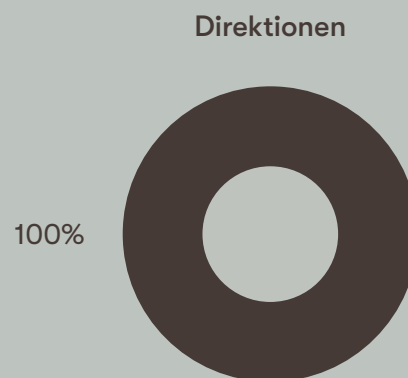
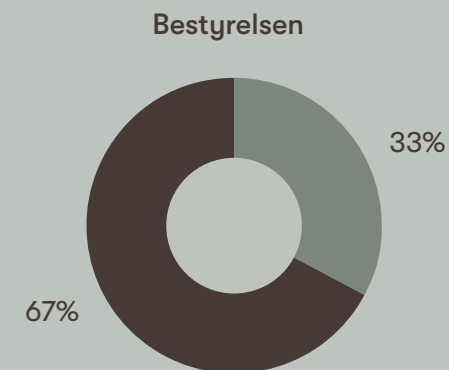
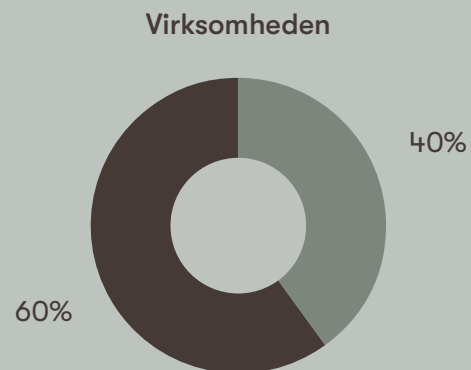


fod med øvrige kollegaer. Det er vores overbevisning, at diversitet i alle virksomhedslag bidrager til en mere velfungerende organisation, hvorfor vi i ansættelsesprocesser altid forsøger at sikre, at der er kvalificerede kvinder repræsenteret blandt kandidaterne. Byggebranchen er som udgangspunkt en mandsdomineret branche, hvorfor det at tiltrække kvindelige medarbejdere kan være en udfordring. Derfor er vi glade for, at vi igen i 2021 indfrier vores målsætning om, at kvinder i bestyrelsen skal udgøre mindst en tredjedel af den samlede bestyrelse, og i funktionsledelsen skal udgøre mindst to femtedele. I ALFA Developments funktionsledelse udgøres således halvdelen af kvinder, mens kvinder udgør hele 40% af vores totale medarbejderstab.

Med henblik på alder og nationalitet ønsker vi tilmed at understøtte diversitet blandt vores ansatte. Gennemsnitsalderen i organisationen er på nuværende tidspunkt 43 år, med et alderspænd fra 25 til 69 år. Vi har et stort fokus på at sikre et attraktivt arbejdsmiljø for alle aldersgrupper, da vi mener, at dette understøtter og skaber de bedste rammer for videndeling og samarbejde på tværs af organisationen. For at dette kan forblive en realitet, ved vi, at vi så vidt muligt skal imødekomme behov og ønsker hos den enkelte medarbejder. Dette betyder eksempelvis, at vi i 2021 har fået mulighed for at tilbyde en tilpasset seniorordning til to medarbejdere, der begge trives i en kortere arbejdsuge.

Kønsfordeling 2021

■ Kvinder ■ Mænd



FORRETNINGSETIK

Hos ALFA Development er forretningsetik en integreret del af virksomhedskulturen. Vi mener, at kerneværdier som troværdighed og professionalisme skaber et stærkt fundament for måden, vi driver forretninger på.

Ved at respektere et fælles sæt etiske principper og retningslinjer skaber vi en stærk virksomhedskultur, som alle ansatte kan forstå og tilslutte sig. Samtidig signalerer vi for omvendt, at ALFA Development er en forretningspartner, man kan have tillid til, og som agerer ordentligt og ansvarligt. Det understøtter vores ambition om langsigtede partnerskaber bygget på fairness og respekt.

Vi mener, at etisk adfærd er medvirkende til at tiltrække og fastholde talentfulde mennesker, der ønsker at arbejde for en virksomhed, der udviser integritet.

Forretningsetik i ALFA Development fremgår af vores personalehåndbog – principperne og

retningslinjerne heri danner rammen, der sikrer, at vi handler etisk og ansvarligt i vores daglige arbejde. Alle i ALFA Development skal følge principperne og retningslinjerne for god forretningsetik, ligesom de skal respektere gældende lovgivning.

Menneskerettigheder

Vores forretningsaktiviteter indebærer, at vi ansætter, samarbejder og handler med mennesker fra forskellige baggrunde og kulturer. Derfor starter forretningsetik for os med respekt for forskellige kulturer, samt respekt for individets værdighed og grundlæggende rettigheder. Vi anerkender og respekterer retten til fri bevægelighed, retten til forsamling og retten til kollektiv forhandling.

Overtrædelse af vores retningslinjer, upassende adfærd eller diskrimination af enhver art, hvad enten det drejer sig om alder, køn, race, religion, politisk overbevisning eller andet, der vedrører de basale menneskerettigheder, tolereres ikke.

Antikorruption og bestikkelse

Vi tror på ærlig og fair konkurrence, hvilket indebærer, at vi i enhver henseende tager afstand fra ulovlige og uacceptable aktiviteter. Korruption og bestikkelse er undergravende for konkurrencen og skadeligt for virksomhedens omdømme og forretningsmuligheder. Ansatte hos ALFA Development må derfor aldrig udøve afpresning ej heller tilbyde, bemyndige, give eller modtage bestikkelse. Desuden må der aldrig tilbydes, gives eller modtages gaver, repræsentation eller andre

16 FRED, RETFÆRDIGHED OG STÆRKE INSTITUTIONER



værdier, der kan drage tvivl om virksomhedens og den enkelte medarbejders uafhængighed. Retningslinjerne for antikorrupktion og bestikkelse er ufravigelige, og enhver overtrædelse vil medføre passende sanktioner.

Eksterne partnere

God forretningsetik er ikke kun et internt anliggende. Vores forretningsaktiviteter medfører, at vi gennem værdikæden har en stor kontaktflade med eksterne leverandører og samarbejdspartnere. Derfor forpligtes vores leverandører og samarbejdspartnere til at sikre, at varetagelsen af ALFA's forretningsaktiviteter sker med samme respekt for forretningsetik, som vi selv udviser. Det indebærer bl.a. krav om, at alle former for arbejde, der udføres for ALFA, som minimum skal være i overensstemmelse med gældende løn- og arbejdsvilkår i danske overenskomstforhold på det pågældende område. Ligesom samarbejdspartnere ikke må bedrive eller deltage i konkurrenceforvridende aktiviteter. ALFA Development har på ethvert tidspunkt retten til at kræve dokumentation for, at retningslinjer, principper, standarder, overenskomstforhold og gældende lovgivning overholdes af alle interessenter i værdikæden.

Compliance

ALFA Development sikrer løbende, at vi og vores samarbejdspartnere efterlever de foreskrevne forretningsetiske principper og retningslinjer, samt overholder retningslinjerne for

menneskerettigheder, antikorrupktion og bestikkelse såvel som de kontraktlige retningslinjer for socialt ansvar og bæredygtigt byggeri.

Vi har på intet tidspunkt oplevet, at ALFA Development eller vores samarbejdspartnere har handlet i strid med de forretningsetiske principper og retningslinjer. Ej heller har der på noget tidspunkt været konstateret overtrædelse af retningslinjerne for menneskerettigheder eller antikorrupktion og bestikkelse af hverken personale eller samarbejdspartnere. Vi kan ligeledes bekræfte, at vores retningslinjer for socialt ansvar og bæredygtigt byggeri tilmed er efterlevet i året.

Det er naturligvis et fokusområde at sikre, at det også fremover forbliver sådan.

Redegørelse for dataetik

Vi indsamler, anvender og deler data i overensstemmelse med gældende lovgivning og med et legitimt forretningsmæssigt formål. Data opbevares forsvarligt og med utvetydig hjemmel i henhold til faste procedurer for sletning og indsigtbegæring mv. Vi anvender ikke algoritmer til systematisk indsamling og registrering af oplysninger om kunder, samarbejdspartnere eller medarbejdere.

Vi har en politik for GDPR og dataetik med afsæt i koncernens eksisterende GDPR-politik.

Politikken fastlægger koncernens dataetiske retningslinjer for indsamling, anvendelse og deling af data med henblik på at sikre god praksis og tage hensyn til kunder, samarbejdspartnere og medarbejders rettigheder. Derudover beskriver politikken forankringen i forretningsenhederne og indsatsen for at sikre videndeling og uddannelse af relevante repræsentanter på tværs af koncernen.

Direktionen sikrer, at der er udarbejdet og godkendt en dataetisk politik. Samtidig går direktionen forrest for at medvirke til, at principperne bliver integreret i det daglige arbejde. Det er bestyrelsen, som er endelig ansvarlig for at vurdere og opdatere politikken ved behov, dog mindst én gang om året.

Datasikkerheden overvåges løbende og kontrolleres øjeblikkeligt ved eventuel mistanke om angreb. Eventuelle brud på datasikkerheden eller lækage af persondata rapporteres til Datatilsynet.

Data opbevares systematisk i et beskyttet datamiljø med backup og sikring mod Cyberangreb.





De 17 byhuse i ØRESUNDSRÆKKERNE er en del af Amager Strandpark, som danner rammen om et både aktivt og roligt liv ved stranden, tæt på Københavns pulserende byliv.

FORRETNINGSMODEL



Udviklingsportefølje

ALFA Developments udviklingsprojekter 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. I denne proces

overdrages boligerne internt ved, at de efter endt opførelse og udlejning overgår fra den ene hovedaktivitet til den anden. Udviklingsprojekterne kan også være baseret på erhvervsjendomme – 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.



Investeringsportefølje

Porteføljen af investeringsejendomme består af et mix af bolig- og erhvervsjendomme. Porteføljen udvikles løbende ved tilkøb, frasalg, driftsmæssig optimering og gennemgribende renoveringer. Som alternativ til

eksterne opkøb kan porteføljen suppleres med egenopførte ejendomme.

På de følgende sider gennemgås hvert forretningsområde separat for så vidt angår markedsoverblik, performance og en område-specifik case fra regnskabsåret.



Investering

- Idégenerering
- Analyse
- Bud/forhandling
- Køb



Udvikling

- Lokalplan
- Design og projektering
- Byggetilladelse



Salgsstart



Produktion

- Nedrivning
- Modning/infrastruktur
- Byggeri



Udlejningsstart



Eftermarked

- Opfølgning
- 1-årsgennemgang
- 5-årsgennemgang



Aflevering

- Private købere/lejere
- Investorer
- Egen investeringsportefølje



Investering

- Idégenerering
- Analyse
- Bud/forhandlinger
- Køb
 - Eksternt køb
 - "Internt køb"



Ejendomsforvaltning

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



Frasalg



MARKEDS- OVERBLIK

Udviklingsportefølje

Efter et år med kraftige stigninger i priserne, blev 2021 et år med stor vækst i priserne i årets første halvdel, som dog udviklede sig til en mere stagnende tendens mod årets afslutning. Dette skyldes til dels forventninger om rentestigninger samt stigende energipriser mod årets slutning.

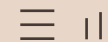
Markedet for projektbyggeri oplevede, i Region Hovedstaden, en pæn vækst i igangsat byggeri, hvorimod markedet i Aarhus oplevede et større fald sammenlignet med 2020.

For Region Hovedstaden oplevede særligt ejerlejligheder en stigning i udbuddet, dog med et fald mod slutningen af året. Udbuddet af rækkehuse var stabilt igennem 2021, dog kunne der registreres et fald i slutningen af året (ejerlejligheder -0,2%; rækkehuse -13,6%). Det forhold havde ikke en dæmpende effekt på priserne (ejerlejligheder +8,9%; rækkehuse +14,2%),

til trods for marginalt øget afslag ved gennemførte handler (ejerlejligheder +0,8%; rækkehuse +0,7%).

Mere markant var udviklingen i udbuddet af eksisterende boliger i Aarhus (ejerlejligheder +19,8%; rækkehuse 50,0%), dog uden at det havde en negativ effekt på priserne (ejerlejligheder +9,0%; rækkehuse +7,3%).

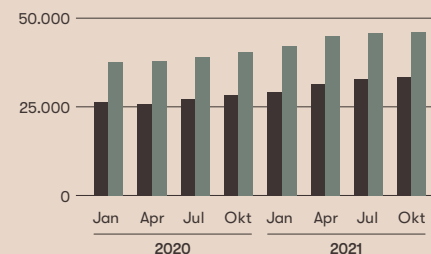
Gennemgående for året oplevede Region Hovedstaden betydelig nedgang i liggetider (ejerlejligheder -16,5%; rækkehuse -11,5%). For Aarhus faldt liggetiderne markant i årets første halvdel, for så at stige lige så markant hen mod årets afslutning (ejerlejligheder +27,3%; rækkehuse +39,5%).



■ Rækkehus ■ Ejerlejlighed

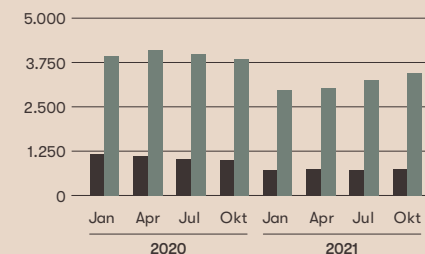
Salgspriser, Region Hovedstaden

(kilde: Boligsiden)



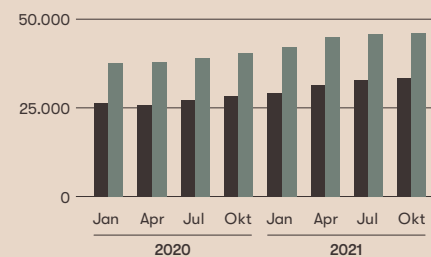
Udbud, Region Hovedstaden

(kilde: Boligsiden)



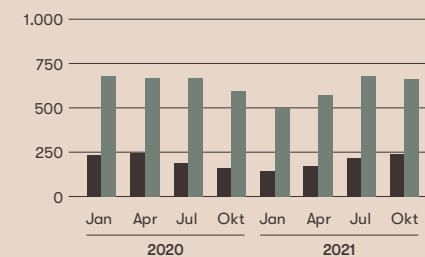
Salgspriser, Århus

(kilde: Boligsiden)



Udbud, Århus

(kilde: Boligsiden)





PERFORMANCE

Udviklingsportefølje

Projektafdelingen færdiggjorde og afleverede de 134 nybyggede boliger (2020: 271) fordelt på 64 ejerboliger i IrmaByen, Rødovre, samt 70 ejerboliger i TRONGÅRDEN i Kgs. Lyngby. Herudover blev der i TRONGÅRDEN leveret 67 nybyggede lejeboliger til investeringsporteføljen, som derefter blev udlejet og solgt som investeringsejendom.

Hele året oplevede boligmarkedet stigende priser og stor efterspørgsel fra forbrugerne. Det resulterende i en høj omsætningshastighed, mens antallet af nye indgående købsaftaler var historisk højt frem til oktober, hvor vi havde udsolgt på alle vores igangværende projekter med levering i 2021 og 2022.

Ultimo året havde vi i alt 145 boliger i produktion (2020: 134), hvoraf 112 var solgt på endelige købsaftaler (2020: 92). Ved årets udgang havde vi således kun 33 boliger under opførelse (2020: 42), som der endnu ikke var indgået endelige købsaftaler for. Ingen af de usolgte boliger var reserveret af købere (2020: 24 pct.) eller underskrevet med forbehold (2020: 12 pct.), idet salgsbestræbelserne af disse boliger først påbegyndes i 2022.

De igangværende byggerier er 50 ejerboliger i ESPEPORTEN beliggende i IrmaByen i Rødovre samt 31 ejerboliger i TRONGÅRDEN, beliggende i Kgs. Lyngby med levering i 2022. Endeligt igangsatte vi ultimo året byggeriet af ASTAS HAVE, beliggende på Sundholmsvej i København, hvor der opføres 31 boliger til VIBO, 33 boliger, som vi forventer at sætte til salg i 2022, samt tilhørende parkeringspladser og endeligt en erhvervsbutik, hvor der forventes aflevering i ultimo 2023.

Konsekvenserne af Covid-19 resulterede i fortsatte logistiske udfordringer for vores leverandører og samarbejdspartnere, hvilket forventes at medføre mindre forsinkelser for et enkelt af vores igangværende byggerier.

Vi har fortsat vores strategiske arbejde for en langsigtet tilstedeværelse i Aarhus, hvor vi i slutningen af 2018 købte et større landområde. Med en beliggenhed kun 6 km fra Aarhus bymidte ser vi området som attraktivt til at projektudvikle kvalitetsboliger til fornuftige priser i Danmarks næststørste by. I de foregående år har vi indgået optionsaftaler i dette område, som giver os retten til at købe attraktiv jord med byggeretter, såfremt de ønskede muligheder for bebyggelse opnås.

Vores tilstedeværelse omkring Aarhus blev i det foregående år forøget med køb af et 18 hektar landområde i Malling, beliggende 13 km syd for Aarhus, som vi anser som et attraktivt område for fremtidige boliger.

Udviklingsporteføljen (projektbeholdningen) repræsenterede i alt 397 mio. kr. i balancen ved årets udgang (2020: 611 mio. kr.). Heri indgår ikke udlejningsboliger som opføres til egen investeringsportefølje, idet disse regnskabsmæssigt kategoriseres som investeringsejendomme under opførelse.

Den andel af projektbeholdningen, hvor der ikke allerede er igangsat et egentligt byggeri, definerer vi som jordbank. Jordbanken androg ved årets udgang 128 mio. kr. og består af jord med og uden byggeretter, optioner på jord med byggeretter samt projektejendomme med muligheder for byggeretter.

For boligprojekter afleveret tidligere afholdtes der som vanligt 1- og 5-års gennemgang med kunder og entreprenører i henhold til lovgivningens regler herom. Vi er i langt de fleste tilfælde enige med køber ved fejl- og mangलगennemgang, og udbedring sker løbende i samarbejde med udførende totalentreprenør. I enkelte tilfælde er vi ikke enige i de påpegede mangler og eventuelle krav. I sådanne tilfælde søger vi i videst muligt omfang at løse disse situationer ved dialog, men engang i mellem kan enighed ikke opnås, og der må foretages syns- og skønsforretning samt i enkelte tilfælde juridiske vurderinger og afgørelser. Koncernen er part i et mindre antal sådanne juridiske tvister, men på baggrund af interne og eksterne juridiske vurderinger er det vores vurdering, at vi står stærkt i disse sager, hvorfor der ikke er hensat ekstraordinært til den økonomiske risiko forbundet hermed.



Vi fortsætter vores strategiske arbejde for en langsigtet tilstedeværelse i Aarhus – i 2021 med køb af et 18 hektar landområde i Malling.



TRONGÅRDEN

Udviklingsportefølje



TRONGÅRDEN opføres i yderkanten af Dyrehavegårds Jorder som en del af en større udvikling af Kgs. Lyngbys østlige del, hvor boliger og rekreative område blander sig med erhverv, forskning og innovation. Her opfører ALFA Development 24.000 m² boligområde med eksklusive rækkehuse, klyngehuse og lejeboliger. I 2021 kunne vi melde TRONGÅRDEN udsolgt og fuldt udlejet.

ALFA Development udvikler aktuelt et eksklusivt og svanemærket bykvarter i Lyngbys spirende område i øst.

De svanemærkede boliger i TRONGÅRDEN opføres både som moderne og velindrettede lejeboliger samt rækkehusbebyggelser med et- og toplans huse. Alle boligerne udstråler individuelle kvaliteter

med gennemtænkte planløsninger indendørs og skønne oaser udendørs – både som afskærmende og åbne zoner. I 2021, knap et år før de sidste beboere flyttede ind, kunne vi melde TRONGÅRDEN udsolgt og fuldt udlejet. I løbet af året blev alle boliger i etape 1 samt en række boliger i etape 2 overdraget, mens sidste del af etape 2 forventes færdigopført og overdraget i september 2022.



Fem hurtige om TRONGÅRDEN

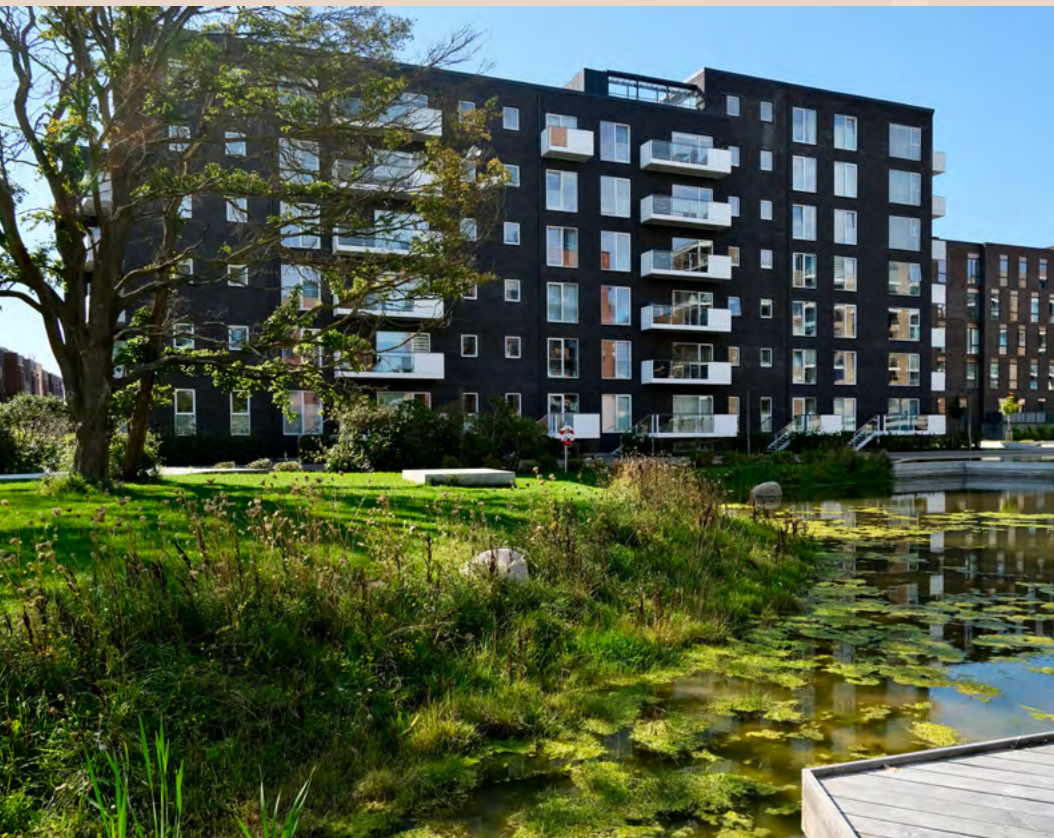
Beliggenhed	Lyngby
Byggestart	2018
Aflevering	2021-2022
Segment	Rækkehuse og lejligheder
Antal boliger	187

Læs mere om TRONGÅRDEN på
www.trongarden.dk



IRMABYEN

Udviklingsportefølje



IrmaByen er Rødovres nye bydel, som opføres, hvor dagligvarekædens gamle hovedkontor lå ved Korsdalsvej. ALFA Development bygger i alt ca. 1.000 nye boliger på 115.000 m², og når IrmaByen er fuldt udbygget om få år, vil Rødovres nye bydel huse ca. 3.000 beboere. Indtil videre er ca. 2.500 beboere flyttet ind i den nye bydel.

Det krævede naturligvis en del forestillingsevne at se en fremtidig moderne bydel for sig, da ALFA Development kiggede forbi området med de gamle industribygninger i beton ved Korsdalsvej i Rødovre i efteråret 2012. Alligevel var udviklingsteamet ikke i tvivl. I 2015 blev lokalplanen godkendt og siden er 13 boligprojekter igangsat, hvoraf de 11 er overtaget af beboerne.

I regnskabsåret har vi afleveret 20 rækkehuse i PLANTAGERÆKKERNE samt byggestartet IrmaByens sidste to delprojekter, 50 ejerlejligheder i ESPEPORTEN og 163 lejeboliger i det servicerede boligkoncept Living by ALFA.



Fem hurtige om IrmaByen

Beliggenhed	Rødovre
Byggestart	2015
Aflevering	Løbende
Segment	Rækkehuse, andelsboliger og lejligheder
Antal boliger	1.000

Læs mere om IrmaByen på
www.IrmaByen.dk



MARKEDSOVERBLIK

Investeringsportefølje

De stadig lave renter samt høj aktivitet inde for både bolig- og erhvervsjendomme har sikret rekordhøjt investeringsniveau ikke bare i Region Hovedstaden, men også i resten af Danmark i 2021.

Boligejendomme

Markedet for salg af udlejningsejendomme oplevede en rekordhøj stigning, på mere end 50%, i aktivitet.

Generelt for lejeboliger i København bød 2021 på faldende nettostartafkast, som nu ligger i niveauet 2,75%, samt svagt stigende lejepriser gennem året svarende til en stigning på 2,3%. Også for tomgangsprocenten har 2021 været et godt år. Her har udviklingen været faldende for boligejendomme i København, hvor tomgangsprocenten således er nede på 3,2%. Vi forventer, at efterspørgslen på lejeboliger generelt forsat vil være fornuftig og svagt stigende, hvorved vi forventer stabile priser. Dette som følge af fortsat stor interesse for investeringer i boligejendomme og

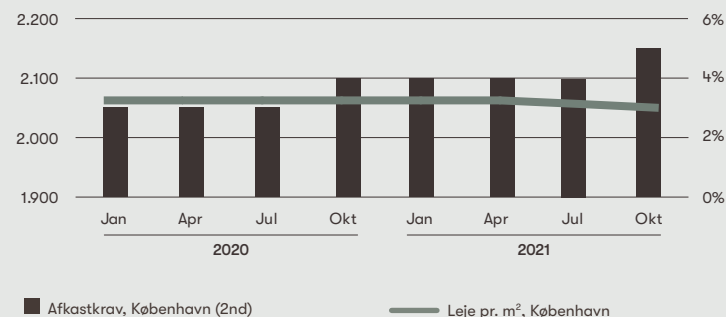
den fortsat stigende befolkningstilvækst i Region Hovedstaden.

Kontorejendomme

Markedet for kontorejendomme i København, på primære lokationer, oplevede i 2021 et mindre fald i nettostartafkastet, som nu ligger i niveauet 3,00%. Huslejepriserne fortsætter tidligere års tendens, dog med en mindre stigning, og er i 2021 steget med 2,4%. Tomgangsprocenten har de seneste år været faldende (på nær i 2020), og for 2021 faldt denne til 8,9%. Det er fortsat vores forventning, at der de kommende år vil være stabil efterspørgsel på kontorer på primære lokationer. Som følge heraf forventes stabile lejeniveauer, og at tendensen for lav tomgang vil fortsætte.

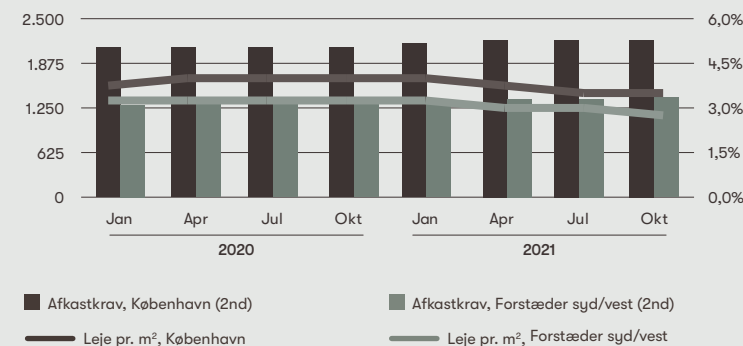
Kontorejendomme, København, Primær lokation

(kilde: Colliers)



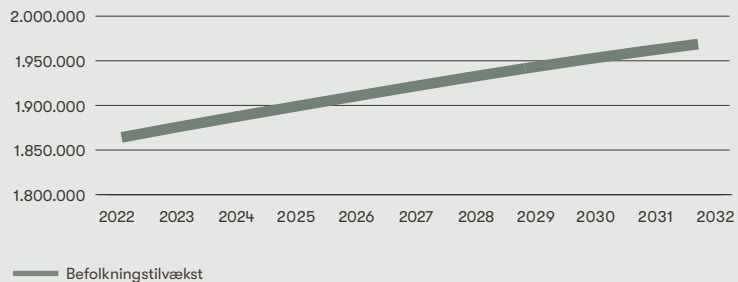
Lejeboligejendomme, Primære lokationer

(kilde: Colliers)



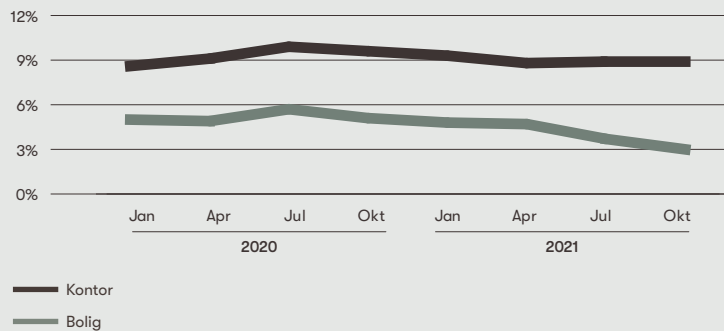
Befolkningsfremskrivning, Region Hovedstaden

(kilde: Danmarks statistik)



Tomgangsprocent, Region Hovedstaden

(kilde: Ejendom Danmark)



DEN GRØNNE FATNING i Herlev består af 164 lejeboliger, 45 ungdomsboliger og 37 ejerboliger. De 164 lejeboliger blev i juni 2021 solgt til AXA IM.



PERFORMANCE

Investeringportefølje

Der blev foretaget værdireguleringer af investeringsejendomme for i alt 107 mio. kr., hvoraf 93 mio. kr. vedrører solgte ejendomme, og 16 mio. kr. vedrører investeringsejendomme under opførelse. Den resterende del vedrører øvrige investeringsejendomme på balancen.

Der blev i regnskabsåret solgt investeringsejendomme for i alt 1.074 mio. kr., hvoraf kun den førnævnte del af avancen er indtægtsført i dette regnskabsår, idet det øvrige beløb er indtægtsført som værdireguleringer i foregående år. Ved de gennemførte salg blev realiseret avancer for i alt 93 mio. kr.

De solgte investeringsejendomme er udviklet af ALFA koncernen selv, bygget i totalentrepriser og dernæst udlejet og sat i drift.

De solgte ejendomme var:

- Lejedelen af Ejendomskomplekset DEN GRØNNE FATNING, beliggende på Hørkær i Herlev, bestående af 164 lejeboliger, der blev færdigbygget i 2018/2019.

- Ejendommen FRIMÆRKET, beliggende på Herlev Hovedgade i Herlev, har 90 lejeboliger og blev færdigbygget i 2020.
- Lejedelen af TRONGÅRDEN, beliggende i Kgs Lyngby, bestående af 67 lejeboliger, som blev færdigbygget og udlejet i april 2021.

Herudover blev der solgt 3 lejelejligheder samt en erhvervsejendom, som ALFA har købt i 2019 som en restportefølje i forbindelse med en selskabshandel. Der har været god interesse fra flere købere, og vi vil også i fremtiden foretage frasalg fra investeringsporteføljen, når det vurderes som attraktivt for både køber og sælger. Den frigivne likviditet fra salgene forventes investeret i nye udviklingsprojekter samt investeringsejendomme med udviklingspotentiale.

I den forbindelse har vi valgt at investere i nogle eksisterende udlejningsejendomme med erhvervslejemål i Herlev, beliggende på Mileparken og Marielundvej, der drives som investeringsejendom, imens vi arbejder på at få lokalplan til et boligbyggeri med henblik på boligudlejning. Projektet kaldes Marielundkvarteret, og CASA har en option til at købe sig ind i halvdelen af projektet, når der som forventet opnås lokalplan.

Endvidere blev der i år indgået en endelig købsaftale om at overtage en lignende erhvervsudlejningsejendom beliggende på Smedeland i Glostrup 1. januar 2022. Købesummen blev deponeret kontant ultimo december 2021 og er bogført som et aktiv på balancen under posten forudbetalinger. Ejendommen vil blive drevet som en investeringsejendom, imens der arbejdes på lokalplan og byggetilladelse til at opføre udlejningsboliger.

Investeringsejendomme under opførelse repræsenterer 179 mio. kr. i balancen ved årets udgang (227 mio. kr. i 2020) og består af projektet IrmaByen 1, som er den sidste etape i IrmaByen sammen med Kaffetårnet. IrmaByen 1 er et konceptbyggeri på 17.305 m² bestående af 101 lejeboliger, 62 seniorboliger, en klub, restaurant samt to supermarkeder og lidt mindre erhverv med fokus på salg og servicefag. Byggeriet forventes leveret færdigt i første halvdel af 2023. Det er blevet forsinket pga. forlænget leveringstid på betonelementer.

Den øvrige investeringsportefølje udgør 1.078 mio. kr. af balancen ved årets udgang (1.945 mio. kr. i 2020).

I de foregående år er der købt et par erhvervsejendomme med tomgang og lejepotentiale, som der fortsat er arbejdet på at realisere.

Covid-19 medførte enkelte fraflytninger af erhvervslejere samt en mindre stigning i tab og hensættelser på vores erhvervsejendomme. I forbindelse med fraflytninger i Njalsgade-komplekset har vi fået renoveret de fraflyttede lejemål og gendulejet disse til en højere leje. Boligdelen af investeringsporteføljen oplevede ingen nævneværdig tomgang, og lejen følger markedet op.

Investeringsporteføljen er hovedsageligt finansieret med realkreditlån og egenkapital, hvorimod investeringsejendomme under opførelse er bankfinansieret via byggekredit.

Realkreditgælden er jf. årsregnskabsloven indregnet til amortiseret kostpris, hvorimod ændringer i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er benyttet til rentesikring, reguleres over egenkapitalen.

Det finansielle instrument, der de foregående år har været benyttet til rentesikring, opfylder ikke længere kriteriet for rentesikring, da ejendommen er solgt, og realkreditgælden indfriet medio året, hvorfor ændringer i dagsværdien fra dette tidspunkt sker over resultatopgørelsen.



Som en del af en større udvikling af Kgs. Lyngbys østlige del, opføres TRONGÅRDEN. Den nye bydel vil bestå af i alt 108 boliger fordelt på fem boligtyper samt 67 lejeboliger, når den står færdigopført i august 2022.



ALFA WORK

Investeringsportefølje

I december 2021 flyttede vi ind i vores nye domicil på Knud Højgaards Vej i Søborg, ALFA WORK. Ejendommen fra 2001 har tidligere fungeret som hovedsæde for Stark-koncernen. Efter at være vokset ud af vores kontor besluttede vi at omdanne ejendommen i Søborg til ALFAs eget domicil.

De fleksible, æstetiske og innovative omgivelser i ALFA WORK giver de bedste betingelser for at vokse, sparre og inspirere hinanden. Herudover er det en kontorbygning, der huser en lang række iøjefaldende og originale detaljer, når du bevæger dig rundt i den. Blandt andet er der over 100 levende planter, der pryder kontoret, heriblandt en fem meter høj palme, mosvægge, et atrium med mødelokaler, en Nextfood mikrofarm og flere bæredygtigt producerede køkkener fra Stykka.

Fællesskab i fokus

Ejendommen på Knud Højgaards Vej har undergået en gennemgribende forvandling fra et typisk kontorhus, med cellekontorer, til et topmoderne, fleksibelt multikontorhus med fokus på bæredygtighed i materialer, design og anvendelse. Det er

ambitionen, at ALFA WORK skal danne ramme for et fællesskab af virksomheder og mennesker, der tænker ud af boksen, når det kommer til bæredygtighed, teknologi, kunderejser og sociale relationer.

Blandt andet skal vandforbrug, affaldsmængder og strømforbrug i ejendommen reduceres med 1% om året, hvilket svarer til hele 28% i 2050. Herudover skal alle lejere repræsenteres i fem udvalg, der har fokus på henholdsvis elektriske produkter, affald, vand, CO₂ samt brugertilfredshed. Dette sikrer, at alle bliver hørt samtidig med, at bæredygtighed kommer til at spille en synlig rolle i hverdagen. Dette understøtter desuden et arbejdsmiljø, der arbejder både med og for miljøet.

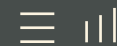




DGNB-certificering for bygninger i drift

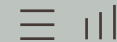
DGNB for bygninger i drift er et transaktions- og styringsværktøj, der understøtter udviklingen af en bæredygtig og handlingsorienteret ejendomsstrategi.

ALFA WORK er én af de første 10 ejendomme i Danmark, der er indstillet til en DGNB Guld-certificering i drift, DGNB BIU (forventes modtaget efter et års drift af bygningen).



ÅRS- REGNSKAB

- 53 Resultatopgørelse
- 54 Balance
- 56 Egenkapitalopgørelse
- 57 Pengestrømsopgørelse
- 58 Noter
- 73 Anvendt regnskabspraksis



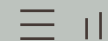
RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

t.kr.	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021	2020	2021	2020
Nettoomsætning	2	605.198	691.671	14.869	14.372
Produktionsomkostninger		-462.434	-487.421	-38.232	-31.615
Værdiregulering af investeringsejendomme		106.949	47.665	0	0
Bruttoresultat		249.713	251.915	-23.363	-17.243
Distributionsomkostninger		-21.711	-23.475	-1.199	-582
Administrationsomkostninger		-20.509	-13.744	-17.596	-10.755
Andre driftsindtægter		1.068	552	0	0
Driftsresultat		208.561	215.248	-42.158	-28.580
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	184.441	179.878
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		775	0	12.714	14.188
Andre finansielle indtægter		7.522	4	2	1
Nedskrivning af finansielle aktiver		0	-480	0	0
Øvrige finansielle omkostninger	5	-23.667	-15.170	-11.665	-13.642
Resultat før skat		193.191	199.602	143.334	151.845
Skat af årets resultat	6	-40.732	-41.553	9.125	6.204
Årets resultat	7	152.459	158.049	152.459	158.049

BALANCE 31. DECEMBER

t.kr.	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021	2020	2021	2020
Aktiver					
Anlægsaktiver					
Grunde og bygninger	8	101.743	51.082	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	9.230	620	1.766	620
Investeringsjendomme under opførelse	10	178.801	227.475	0	0
Investeringsjendomme	11	1.077.580	1.717.723	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt		1.367.354	1.996.900	1.766	620
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	12	0	0	746.259	844.301
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	13	0	0	162.828	230.439
Andre værdipapirer og kapitalandele	14	0	8.251	0	8.251
Andre tilgodehavender	15	56	10.263	947	10.057
Finansielle anlægsaktiver i alt		56	18.514	910.034	1.093.048
Anlægsaktiver i alt		1.367.410	2.015.414	911.800	1.093.668

t.kr.	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021	2020	2021	2020
Aktiver					
Omsætningsaktiver					
Projektbeholdninger	16	338.347	597.187	0	0
Forudbetalinger for projektbeholdninger		59.554	14.200	0	14.200
Varebeholdninger i alt		397.901	611.387	0	14.200
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		431	1.331	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		155.334	963	301.573	158.801
Udskudte skatteaktiver	17	0	0	38	32
Tilgodehavende selskabsskat		0	9.093	0	9.093
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		0	0	93.142	33.367
Andre tilgodehavender		61.843	7.205	54.198	3.848
Periodeafgrænsningsposter	18	62	189	0	0
Tilgodehavender i alt		217.670	18.781	448.951	205.141
Likvide beholdninger	19	232.198	124.354	4.127	254
Omsætningsaktiver i alt		847.769	754.522	453.078	219.595
Aktiver i alt		2.215.179	2.769.936	1.364.878	1.313.263



BALANCE 31. DECEMBER

t.kr.	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021	2020	2021	2020
Passiver					
Egenkapital					
Virksomhedskapital	20	61.000	61.000	61.000	61.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	702.837	500.875
Reserve for sikringstransaktioner		0	-4.920	0	0
Overført resultat		1.004.563	842.642	301.726	336.847
Egenkapital i alt		1.065.563	898.722	1.065.563	898.722
Hensatte forpligtelser					
Hensættelser til udskudt skat	21	97.004	126.214	0	0
Andre hensatte forpligtelser	22	38.654	25.978	0	0
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder	23	0	0	1.100	1.716
Hensatte forpligtelser i alt		135.658	152.192	1.100	1.716
Gældsforpligtelser					
Gæld til realkreditinstitutter	24	488.166	713.697	0	0
Kursværdi af sikringsinstrumenter	25	25.601	38.226	0	0
Gæld til pengeinstitutter	26	148.997	0	0	0
Anden gæld	27	3.046	99.758	3.046	99.758
Langfristede gældsforpligtelser i alt		665.810	851.681	3.046	99.758

t.kr.	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021	2020	2021	2020
Passiver					
Kortfristet del af langfristet gæld		15.670	145.360	0	0
Gæld til pengeinstitutter		127.847	549.603	166	45
Modtagne forudbetalinger fra kunder		19.581	28.337	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		42.440	81.803	3.405	3.363
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	213.280	301.647
Depositum		21.089	30.493	0	0
Selskabsskat		70.114	0	69.983	0
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder		221	0	0	0
Anden gæld		51.186	62.238	8.137	7.810
Periodeafgrænsningsposter	28	0	0	203	203
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		348.148	867.341	295.174	313.068
Gældsforpligtelser i alt		1.013.958	1.719.022	298.220	412.826
Passiver i alt		2.215.179	2.769.936	1.364.878	1.313.264
Efterfølgende begivenheder	1				
Medarbejderforhold	3				
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	4				
Oplysninger om dagsværdi	29				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	30				
Eventualposter	31				
Finansielle risici	32				
Nærtstående parter	33				

EGENKAPITALOPGØRELSE

t.kr.	Koncern			
	Virksom- heds- kapital	Reserve for sikring- strans aktioner	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	61.000	-4.920	842.641	898.721
Resultatandel	0	0	152.459	161.922
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	4.920	9.463	4.920
	61.000	0	1.004.563	1.065.563

t.kr.	Morderselskab			
	Virksom- heds- kapital	Reserve for netto- opskriv- ning efter den indre værdi- metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	61.000	500.875	336.846	898.721
Resultatandel	0	187.579	-35.120	152.459
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter i tilknyttede virksomheder	0	14.383	0	14.383
	61.000	702.837	301.726	1.065.563

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

t.kr.	Note	Koncern	
		2021	2020
Årets resultat		152.459	158.049
Reguleringer	34	-50.110	10.055
Ændring i driftskapital	35	-147.960	156.395
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		-45.611	324.499
Renteindbetalinger og lignende		8.296	4
Renteudbetalinger og lignende		-17.851	-15.651
Pengestrøm fra ordinær drift		-55.166	308.852
Betalt selskabsskat		-4.817	-28.050
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-59.983	280.802
Køb af materielle anlægsaktiver		-160.268	-28.822
Salg af materielle anlægsaktiver		1.070.722	18.488
Køb og overførsler af investeringsejendomme under opførsel		-174.877	-173.873
Køb af finansielle anlægsaktiver		-896	-12.954
Salg af finansielle anlægsaktiver		19.354	30
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		754.035	-197.131

t.kr.	Note	Koncern	
		2021	2020
Optagelse af langfristet gæld		222.747	797
Afdrag på langfristet gæld		-525.683	-23.015
Anden låneoptagelse		10.245	0
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter		-421.756	-52.494
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-714.447	-74.712
Ændring i likvider		-20.395	8.959
Likvider primo		96.948	87.989
Likvider ultimo		76.553	96.948
Likvider			
Likvide beholdninger		76.553	96.948
Likvider ultimo		76.553	96.948

NOTER

1. Efterfølgende begivenheder

Koncernen har efter statuttidspunktet solgt en ejendom tilførende projektbeholdningen for i alt 65 mio. kr., hvor den regnskabsmæssige værdi af projektet i dette regnskab udgjorde 54 mio.kr. pr. 31. december 2021.

Totalentreprenøren for to udviklingsprojekter er efter regnskabsåret udløb taget under konkursbehandling. Det er på nuværende tidspunkt vores forventning at det alene vil medføre en mindre avance ved projekternes aflevering.

2. Nettoomsætning

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
Nettoomsætning	0	0	14.869	14.373
Omsætning vedrørende projekter	543.523	613.482	0	0
Lejeindtægter	61.675	78.189	0	0
	605.198	691.671	14.869	14.373

3. Medarbejderforhold

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
Lønninger og gager	36.526	31.082	36.526	31.082
Pensioner	1.299	972	1.299	972
Andre omkostninger til social sikring	300	274	300	274
	38.125	32.328	38.125	32.328
Direktion	5.684	3.233	5.684	3.233
Bestyrelse	744	191	744	191
Direktion og bestyrelse	6.428	3.424	6.428	3.424
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	42	33	42	33

NOTER

4. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
Samlet honorar til Redmark, Godkendt Revisionspartnerselskab	1.316	1.347	193	169
Honorar vedrørende lovpligtig revision	915	909	113	86
Skattemæssig rådgivning	39	139	15	10
Andre ydelser	362	299	64	73
	1.316	1.347	192	169

5. Øvrige finansielle omkostninger

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	9.970	9.740
Andre finansielle omkostninger	23.667	15.170	1.695	3.902
	23.667	15.170	11.665	13.642

6. Skat af årets resultat

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
Skat af årets resultat	80.217	26.227	-9.089	-8.534
Regulering af udskudt skat	-39.455	15.330	-6	2.334
Regulering af tidligere års skat	-30	-4	-30	-4
	40.732	41.553	-9.125	-6.204

7. Forslag til resultatdisponering

t.kr.	Moderselskab	
	2021	2020
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	187.579	-120.122
Overføres til overført resultat	0	278.171
Disponeret fra overført resultat	-35.120	0
Disponeret i alt	152.459	158.049

NOTER

8. Grunde og bygninger

t.kr.	Koncern	
	2021	2020
Kostpris primo	51.082	0
Tilgang i årets løb	50.893	15.082
Overførsler	0	36.000
Kostpris ultimo	101.975	51.082
Årets af-/nedskrivninger	-232	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-232	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	101.743	51.082

9. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
Kostpris primo	2.783	2.657	2.783	2.657
Tilgang i årets løb	9.156	126	1.604	126
Afgang i årets løb	-157	0	-157	0
Kostpris ultimo	11.782	2.783	4.230	2.783
Af- og nedskrivninger primo	-2.163	-1.642	-2.164	-1.642
Årets af-/nedskrivninger	-448	-521	-359	-521
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	59	0	59	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-2.552	-2.163	-2.464	-2.163
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.230	620	1.766	620

NOTER

11. Investeringsjendomme

t.kr.	Koncern	
	2021	2020
Kostpris primo	1.370.475	1.161.267
Tilgang vedrørende virksomhedsoverdragelse	80.900	0
Tilgang i årets løb	19.319	13.614
Afgang i årets løb	-821.961	-11.682
Overførsler	216.327	207.276
Kostpris ultimo	865.060	1.370.475
Regulering til dagsværdi primo	347.248	303.995
Årets regulering til dagsværdi	-1.769	37.123
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-155.959	-4.264
Overførsler	23.000	10.394
Regulering til dagsværdi ultimo	212.520	347.248
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.077.580	1.717.723

Koncernen besidder en række investeringsjendomme, herunder bolig-, erhverv- og blandede ejendomme. Arealet for disse udgør cirka 44.500 m². Ejendommene er primært beliggende i København og omegn.

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.

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.

Udover koncernens investeringsjendomme udgør posten også potentielle byggeretter. Koncernen foretager årligt en individuel måling på grundlag af en vurdering af priser på byggeretsmeter i områderne. Er dette ikke muligt, indregnes de potentielle byggeretter til kostpris.

Værdiansættelsen af de potentielle byggeretter sker på baggrund af forventede bebyggelsesprocenter, som forventes at kunne opnås i områderne. Arealer er værdiansat ud fra sammenlignelige arealer i området.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år, bortset fra der i dagsværdien indregnes værdi af forventede byggeretter.

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

Højeste afkastprocent (erhverv)	6,40 %	(2020: 6,00 %)
Laveste afkastprocent (erhverv)	3,63 %	(2020: 3,75 %)
Højeste afkastprocent (bolig)	3,90 %	(2020: 4,25 %)
Laveste afkastprocent (bolig)	3,50 %	(2020: 3,50 %)

Der er i forbindelse med værdiansættelsen af koncernens investeringsjendomme ikke indhentet ekstern mægler vurdering.

NOTER

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.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Følsomhedsanalyse, t.kr.

Ændring i afkastkrav	Beregnet værdi	Bogført værdi	Forskelsværdi	Justeret egenkapital
0,50%	971.538	1.077.580	-106.042	982.851
0,25%	1.021.804	1.077.580	-55.776	1.022.058
0,00%	1.077.580	1.077.580	0	1.065.563
-0,25%	1.139.946	1.077.580	62.366	1.114.209
-0,50%	1.210.055	1.077.580	132.475	1.168.893

12. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

t.kr.	Moderselskab	
	2021	2020
Anskaffelsessum, primo	41.709	41.009
Tilgang i årets løb	4.040	701
Afgang i årets løb	-3.426	0
Kostpris ultimo	42.323	41.710
Opskrivninger primo	801.518	626.560
Årets resultat	184.440	179.878
Årets tilbageførsler på afgang	3.138	0
Udbytte	-300.000	0
Egenkapitalposter i tilknyttede virksomheder	14.383	-4.920
Opskrivninger ultimo	703.479	801.518
Afskrivninger på goodwill primo	-643	-643
Afskrivninger på goodwill ultimo	-643	-643
Overført til hensatte forpligtelser	1.100	1.716
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	1.100	1.716
Regnskabsmæssig værdi ultimo	746.259	844.301

NOTER

Tilknyttede virksomheder	Hjemsted	Ejerandel
ALFA Properties A/S	Gladsaxe	100%
ALFA Parkering ApS	Gladsaxe	100%
Holdingselskabet af 27.10.2010 ApS	Gladsaxe	100%
Korsdalskvarteret ApS	Gladsaxe	100%
Bakkegårds Alle ApS	Gladsaxe	100%
Amager Strand 1 ApS	Gladsaxe	100%
Amager Strand 3 ApS	Gladsaxe	100%
Amager Strand 4 ApS	Gladsaxe	100%
Amager Strand 6 ApS	Gladsaxe	100%
Amager Strand 8 ApS	Gladsaxe	100%
Amager Strand 9 ApS	Gladsaxe	100%
Amager Strand 10 ApS	Gladsaxe	100%
Amager Strand 11 ApS	Gladsaxe	100%
Living by ALFA Irmabyen ApS	Gladsaxe	100%
IrmaByen 3 ApS	Gladsaxe	100%
IrmaByen 6 ApS	Gladsaxe	100%
IrmaByen 7 ApS	Gladsaxe	100%
IrmaByen 9 ApS	Gladsaxe	100%
IrmaByen 11 ApS	Gladsaxe	100%
IrmaByen 12 ApS	Gladsaxe	100%

Tilknyttede virksomheder	Hjemsted	Ejerandel
IrmaByen 13 ApS	Gladsaxe	100%
IrmaByen 14 ApS	Gladsaxe	100%
IrmaByen 16 ApS	Gladsaxe	100%
IrmaByen 17 ApS	Gladsaxe	100%
IrmaByen 19 ApS	Gladsaxe	100%
IrmaByen 20 ApS	Gladsaxe	100%
Sophienberg ApS	Gladsaxe	100%
Frimærket ApS	Gladsaxe	100%
Njalsgade Komplekset ApS	Gladsaxe	100%
ALFA Work Søborg A/S	Gladsaxe	100%
Smedeland 6 ApS	Gladsaxe	100%
Scandiagade ApS	Gladsaxe	100%
Udviklingselskabet af 1. Juli 2019 A/S	Gladsaxe	100%
Trongården ApS	Gladsaxe	100%
Bækhus Enge ApS	Gladsaxe	100%
Marielundkvarteret 1 ApS	Gladsaxe	100%
Marielundkvarteret 2 ApS	Gladsaxe	100%
Marielundkvarteret Holding ApS	Gladsaxe	100%
ALFA Services ApS	Gladsaxe	100%

NOTER

13. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

t.kr.	Moderselskab	
	2021	2020
Kostpris primo	230.439	319.289
Tilgang i årets løb	235.173	526.483
Afgang i årets løb	-244.920	-615.333
Overførsler	-57.864	0
Kostpris ultimo	162.828	230.439
Regnskabsmæssig værdi ultimo	162.828	230.439

14. Andre værdipapirer og kapitalandele

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
Kostpris primo	8.251	5.341	8.251	5.341
Tilgang i årets løb	0	2.910	0	2.910
Afgang i årets løb	-8.251	0	-8.251	0
Kostpris ultimo	0	8.251	0	8.251
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	8.251	0	8.251

15. Andre tilgodehavender

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
Kostpris primo	10.263	249	10.056	249
Tilgang i årets løb	896	10.044	896	9.838
Afgang i årets løb	-11.103	-30	-10.005	-30
Kostpris ultimo	56	10.263	947	10.057
Regnskabsmæssig værdi ultimo	56	10.263	947	10.057

16. Projektbeholdninger

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
Projektbeholdninger	338.347	597.187	0	0
	338.347	597.187	0	0

Der er i 2021 indregnet finansielle omkostninger i projektbeholdningerne for t.kr. 4.802.

NOTER

17. Udskudte skatteaktiver

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
Udskudte skatteaktiver primo	0	0	38	-50
Udskudt skat af årets resultat	0	0	0	-2.334
Korrektion af udskudt skat primo	0	0	0	2.416
	0	0	38	32

18. Periodeafgrænsningsposter

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

19. Likvider

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
Likvide beholdninger	76.553	96.948	4.127	254
Likvide beholdninger, der ikke er til rådighed for den samlede koncern	155.645	27.406	0	0
Likvide beholdninger	232.198	124.354	4.127	254

Likvide beholdninger, der ikke er til rådighed for den samlede koncern, er deponerede midler i forbindelse med ejendomshandler mv.

20. Virksomhedskapital

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

NOTER

21. Hensættelser til udskudt skat

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
Hensættelser til udskudt skat primo	126.214	113.261	0	0
Korrektion af udskudt skat primo	0	-2.377	0	0
Udskudt skat af årets resultat	-39.455	15.330	0	0
Udskudt skat vedrørende virksomhedsovertagelse	10.245	0	0	0
	97.004	126.214	0	0

22. Andre hensatte forpligtelser

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
Andre hensatte forpligtelser primo	25.978	12.596	0	0
Årets ændring i andre hensatte forpligtelser	12.676	13.382	0	0
	38.654	25.978	0	0
Forfaldstidspunkterne forventes at blive:				
0-1 år	4.412	2.445	0	0
1-5 år	34.242	23.533	0	0
>5 år	0	0	0	0
	38.654	25.978	0	0

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger vedrørende investeringsejendomme under udførelse og rest-omkostninger vedrørende afslutning af projekter.

23. Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
Hensat på tilknyttede virksomheder	0	0	1.100	1.716
	0	0	1.100	1.716

24. Gæld til realkreditinstitutter

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
Gæld til realkreditinstitutter i alt	503.836	859.057	0	0
Heraf forfalder inden for 1 år	-15.670	-145.360	0	0
	488.166	713.697	0	0
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	452.398	679.572	0	0

NOTER

25. Kursværdi af sikringsinstrumenter

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
Kursværdi af sikringsinstrumenter i alt	25.601	38.226	0	0
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0	0	0
Kursværdi af sikringsinstrumenter i alt	25.601	38.226	0	0
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	25.601	38.226	0	0

Der er indgået rente SWAP aftaler. SWAP aftalerne er pr. 31. december 2021 nominelt på t.kr. 132.397, og udløber den 30. juni 2046. Værdien af SWAP aftalerne er pr. 31. december 2021 negativ med t.kr. 25.601.

26. Gæld til pengeinstitutter

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
Gæld til pengeinstitutter i alt	148.997	0	0	0
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0	0	0
Gæld til pengeinstitutter i alt	148.997	0	0	0
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0	0	0

27. Anden gæld

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
Anden gæld i alt	3.046	99.758	3.046	99.758
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0	0	0
Anden gæld i alt	3.046	99.758	3.046	99.758
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0	0	0

28. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter forudbetalte honorarer.

NOTER

29. Oplysninger om dagsværdi

t.kr.	Koncern		
	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under opførsel	Afledte finansielle instrumenter
Dagsværdi ultimo	1.077.580	178.801	-25.601
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-1.769	15.958	-5.816
Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	0	0	18.440

30. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 503,9 mio. kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 998,1 mio. kr., samt grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 101,7 mio. kr.

Til sikkerhed for gæld til ejerforeninger, kr. 0, er der lyst pantebrev for i alt t.kr. 381, der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 79,5 mio. kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 81,1 mio. kr., og garantier stillet af pengeinstitutter, 8,7 mio. kr., er der afgivet følgende sikkerheder:

- Transport i modtagne leverandørgarantier, 44,9 mio. kr.
- Transport i restkøbesummer fra salg af boliger, 351,8 mio. kr.
- Transport i modtagne deponeringer, 143,7 mio. kr.
- Indtrædelsesret i én totalentreprisekontrakt

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 10,5 mio. kr., har koncernen deponeret ejerpantebreve på i alt 182,3 mio. kr., der giver pant i følgende:

- Projektbeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 74,7 mio. kr.
- Investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 46,5 mio. kr.

Herudover er der lyst 82 mio. kr. i ejerpantebreve, der henligger i koncernens varetægt. Ejerpantebrevene giver pant i projektbeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 54,2 mio. kr., samt investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 3,5 mio. kr.

Af koncernens likvide beholdninger er 155,6 mio. kr. indestående på deponeringskonti.

Moderselskabet

Til sikkerhed for et datterselskabs engagement med pengeinstitut, 10,5 mio. kr., er der afgivet sikkerhed i anparterne i datterselskabet, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 73,9 mio. kr.

NOTER

31. Eventualposter

Eventualaktiver

Koncernen

Koncernen besidder, foruden et allerede indregnet udskudt skatteaktiv på 6,5 mio. kr., et yderligere potentielt udskudt skatteaktiv på 43,9 mio. kr., der ikke er indregnet.

Eventualforpligtelser

Koncernen

Koncernen har indgået entreprisekontrakter og betingede købsaftaler, hvor restforpligtelsen pr. 31. december 2021 udgør i alt 266,1 mio. kr.

Koncernen har indgået driftsaftaler vedrørende IT, hvor restløbetiden pr. 31. december 2021 udgør 30 måneder, og restforpligtelsen udgør 1.568 t.kr.

Koncernens pengeinstitutter har stillet betalings- og entreprenørgarantier for i alt 65,2 mio. kr.

Koncernen har indgået operationelle leasingaftaler vedrørende driftsmidler. Restløbetiden udgør fra 28 34 måneder, og den samlede restleasingforpligtelse udgør 193 t.kr.

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

Moderselskabet

Moderselskabet har afgivet solidarisk selvskyldnerkaution over for koncernselskabet Trongården ApS' mellemværender med pengeinstituttet. Selskabets gæld til pengeinstituttet udgør pr. 31. december 2021 10,5 mio. kr. Herudover har moderselskabet afgivet solidarisk selv skyldnerkaution over for koncernselskabet ALFA Properties A/S' mellemværende med pengeinstituttet vedrørende finansielle instrumenter. Selskabets gæld til pengeinstituttet vedrørende finansielle instrumenter udgør pr. 31. december 2021 25,6 mio. kr.

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 2021 udgør 7 mio. kr.

Moderselskabet har indgået driftsaftaler vedrørende IT, hvor restløbetiden pr. 31. december 2021 udgør 30 måneder, og restforpligtelsen udgør 1.568 t.kr.

Moderselskabet har med et koncernselskab indgået huslejekontrakt, der er uopsigelig i 54 måneder. Den årlige husleje udgør 1,8 mio. kr.

Koncernen har indgået operationelle leasingaftaler vedrørende driftsmidler. Restløbetiden udgør fra 28 34 måneder, og den samlede restleasingforpligtelse udgør 193 t.kr.

Moderselskabet hæfter for skyldig moms under den fælles momsregistrering. Den samlede forpligtelse under fællesregistreringen udgør pr. 31. december 2021 37,7 mio. kr.

NOTER

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 kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør kr. 0.

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

32. Finansielle risici

Valutarisici

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

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 koncernens finansieringsstrategi for investeringsporteføljen, vil risikoeksponeringen dog være begrænset. Markedsværdien af prioritetsgælden vil falde med stigende renter.

NOTER

33. Nærstående parter

Bestemmende indflydelse

SeedALFA Holding S.A.R.L.

412 F, Route d'Esch

L 1471 Luxembourg

Luxembourg

Transaktioner

I henhold til årsregnskabslovens §98c, stk. 7 kan det oplyses, at der ikke har været transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på normale markedsvilkår.

34. Reguleringer

t.kr.	Koncern	
	2021	2020
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	680	521
Tab ved salg af materielle anlægsaktiver	57	0
Værdiregulering af investeringsejendomme	-106.949	-47.665
Andre finansielle indtægter	-8.297	-4
Øvrige finansielle omkostninger	23.667	15.650
Skat af årets resultat	40.732	41.553
	-50.110	10.055

35. Ændring i driftskapital

t.kr.	Koncern	
	2021	2020
Ændring i varebeholdninger	213.486	158.190
Ændring i tilgodehavender	-336.221	4.275
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-38.083	-8.170
Andre ændringer i driftskapital	12.858	2.100
	-147.960	156.395

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for ALFA 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 klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er vælgel klassificeret som 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 vælges indregnet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden ALFA Development A/S samt tilknyttede virksomheder, hvori ALFA Development A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og de tilknyttede virksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter opgjort efter koncernens regnskabspraksis.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders handelsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på det tidspunkt, hvor der opnås kontrol.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

I koncernregnskabet indregnes tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100%.

Virksomhedssammenslutninger

Virksomhedsovertagelser gennemført den 1. juli 2018 eller senere (konsolideringsmetoden)

Køb af tilknyttede virksomheder behandles efter overtagelsesmetoden, hvorefter den overtagne virksomheds identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Overtagne eventualforpligtelser indregnes i regnskabsposten Kapitalandele i tilknyttede virksomheder til dagsværdi i det omfang værdien kan måles pålideligt.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over den overtagne virksomhed.

Kostprisen for den købte virksomhed udgør dagsværdien af det aftalte vederlag, herunder vederlag der er betingede af fremtidige begivenheder. Transaktionsomkostninger, som direkte kan henføres til køb af tilknyttede virksomheder, indregnes i resultatopgørelsen i takt med afholdelsen.

Positive forskelsbeløb mellem kostprisen for den overtagne virksomhed og de identificerede aktiver og forpligtelser indregnes på kapitalandelen som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over den forventede brugstid. Afskrivning på goodwill allokeres til de funktioner, som goodwillen relaterer sig til. Er forskelsbeløbet negativt indregnes dette straks i resultatopgørelsen.

Såfremt købesumallokeringen ikke er endelig kan positive og negative forskelsbeløb fra købte tilknyttede virksomheder, som følge af ændring i indregning og måling af de identificerede nettoaktiver, reguleres op til 12 måneder fra overtagelsestidspunktet. Disse reguleringer afspejler sig samtidig i værdien af goodwill eller negativ goodwill, herunder i allerede foretagne afskrivninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

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 eksklusive 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 varmeregnskabet 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.

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede 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 goodwill og tillæg af negativ goodwill.

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. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover 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, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	15-70 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Leasingkontrakter

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for klassifikation og indregning af leasingkontrakter valgt IAS 17.

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 behandles som operationel leasing. Ydelser 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 materielle anlægsaktiver og kapitalandele i tilknyttede 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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme

ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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

Investeringsejendomme

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

Udover koncernens investeringsejendomme udgør posten også potentielle byggeretter. Koncernen foretager årligt en individuel måling, på grundlag af en vurdering af priser på byggeretsmeter i området. Er dette ikke muligt indregnes de potentielle byggeretter til kostpris.

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, fastsat på baggrund af markedsrapporter, danner grundlag for ejendommens

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”.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

omkostninger medgået til opførelse af ejendommen. Herudover indregnes finansielle omkostninger, der direkte kan henføres til opførelsen af ejendommen, i kostprisen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder

nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

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

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

Ved køb af virksomheder anvendes overtageelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.

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.

Varebeholdninger

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

Kostpris for projektbeholdninger omfatter andre eksterne omkostninger medgået til opførelse af projekterne. Herudover indregnes finansielle omkostninger, der direkte kan henføres til projektet, i kostprisen.

Nettorealisationsværdien for projektbeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere 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. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede 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.

Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner opstår ved dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

Reserven opløses samtidig med, at værdireguleringerne realiseres eller tilbageføres.

Reserven er ikke bunden.

Selskabsskat og udskudt skat

ALFA Development A/S hæfter som administrativt selskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

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

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, færdiggørelse af solgte projekter og opførsel af investerings ejendomme. 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 nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi. Hvis opfyldelsen af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden, måles forpligtelsen til dagsværdi.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbetaling af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over 1 år fra balancedagen tilbagediskonteres med en sats, som afspejler risiko og forfaldstidspunkt på forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 obligati-onslån 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.

Øvrige 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 koncernens pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Der er ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for moderselskabet, idet selskabets pengestrømme er indeholdt i pengestrømsopgørelsen for koncernen, jf. ÅRL § 86, stk. 4.

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 koncernens andel af resultatet reguleret for ikke kontante driftsposter, ændring i driftskapital og 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 koncernens selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

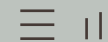
Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger. Likvide beholdninger, der indestår på deponeringskonti, indregnes som tilgodehavender, og reguleres via ændring i driftskapital.

PÅTEGNINGER

81 Ledelsespåtegning

82 Den uafhængige revisors revisionspåtegning



LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for ALFA Development A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver koncernregnskabet og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 25. maj 2022

Direktion

Jan Kristensen
CEO

Kristian Hare
CFO

Bestyrelse

Andreea Ioana Kaiser
Bestyrelsesformand

Erik Ludvig Find
Næstformand

Peter Winther

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i ALFA Development A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for ALFA Development A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 2021, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 regnskabsbrugerne 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 revisionshandling, 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 25. maj 2022

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Steen Jensen

statsautoriseret revisor
mne27739

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	ALFA Development A/S Knud Højgaards Vej 2, 3. 2860 Søborg Telefon: 39200250 Hjemmeside: www.alfadev.dk E-mail: info@alfadev.dk CVR-nr.: 27 52 84 49 Stiftet: 1. juli 2006 Hjemsted: Gladsaxe Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Andreea Ioana Kaiser, Bestyrelsesformand Erik Ludvig Find, Næstformand Peter Winther
Direktion	Jan Kristensen, CEO Kristian Hare, CFO
Revision	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
Bankforbindelser	Danske Bank Jyske Bank
Modervirksomhed	SeedALFA Holding S.å.r.l.



“Hos ALFA peger ord og handling i den samme retning. Det vi siger, er det, vi gør.”

De 45 ungdomsboliger i DEN GRØNNE FATNING i Herlev, som er opført der, hvor Nordisk Glødelampe Industris gamle fabrik tidligere lå.





ALFA Development A/S

Knud Højgaards Vej 2

2860 Søborg

www.alfadev.dk

CVR: 27528449