

ÅRSRAPPORT 2020

ELF Development A/S

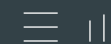
Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. juni 2021.

Jeppe Pauli
Dirigent

ELF Development A/S
Strandvejen 70, 1. sal • 2900 Hellerup • CVR: 27528449



ELF Development



“VI LYTTER TIL VORES KUNDERS
BEHOV MED DET FORMÅL AT SKABE
BYOMRÅDER, DER FORBEDRER
DERES LIVSKVALITET OG STYRKER
FÆLLESSKABET.”

INDHOLD

LEDELSESBERETNING

- 4 Bestyrelsens forord
- 6 Solidt fundament har givet gode resultater
- 8 Kort om
- 12 Finansielt overblik
- 15 Hoved- og nøgletal
- 16 Væsentlige begivenheder
- 18 Risikostyring
- 22 Selskabsledelse
- 25 Ansvarlighed hos ELF Development
- 26 Bæredygtighed
- 28 Mennesker og virksomhedskultur
- 31 Forretningsetik
- 32 Forretningsmodel
- 34 Markedsoverblik - udviklingsportefølje
- 35 Performance - udviklingsportefølje
- 36 TRONGÅRDEN - udviklingsportefølje
- 38 IRMABYEN - udviklingsportefølje
- 40 Markedsoverblik - investeringsportefølje
- 41 Performance - investeringsportefølje
- 42 FRIMÆRKET - investeringsportefølje

ÅRSREGNSKAB

- 46 Årsregnskab
- 47 Resultatopgørelse
- 48 Balance
- 50 Egenkapitalopgørelse
- 51 Pengestrømsopgørelse
- 60 Noter
- 64 Anvendt regnskabspraksis

PÅTEGNINGER

- 69 Ledelsespåtegning
- 70 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

BESTYRELSENS FORORD

År 2020 har stået i omstillingens tegn hos ELF Development. Med henblik på selv at kunne fokusere på bedre produkter til vores kunder og international ekspansion, ansatte vi i august Jan Kristensen som Adm. Direktør i Danmark. Med henblik på at understøtte vores danske vækststrategi bød vi Peter Winther velkommen i bestyrelsen.

I løbet af de sidste 14 år har vi sammen med en voksende organisation opbygget ELF Development til en solid spiller på det danske ejendomsmarked. Med succeser som bl.a. IrmaByen i Rødovre, TRONGÅRDEN i Kgs. Lyngby, samt flere store projekter på Amager Strand og i Herlev er tiden nu kommet til det næste kapitel i virksomhedens udvikling. Vi har altid haft internationale ambitioner for ELF og for at kunne fokusere på research, innovation, konceptudvikling og international ekspansion indtrådte vi i august 2020 i koncernledelsen for ELF Developments moderselskab FLAME Holding S.A.R.L. og gav stafetten for den danske organisation videre til Jan Kristensen.

Bestyrelsen forstår, at fast ejendom er en lokal forretning, og for at være blandt de bedste på et marked er vi nødt til at opbygge stærke lokale teams med dybt markeds-kendskab. Jan Kristensen har omfattende ledererfaring og dansk markedserfaring og vil fokusere på at udvide udviklingsforretningen i Danmark, herunder opbygge en organisation i Aarhus, hvor vi allerede har en stor jordbank. Jan har vores fulde tillid og støtte.

Dermed udgøres den danske direktion fremover af Adm. Direktør Jan Kristensen og Finansdirektør Kristian Hare, mens undertegnede fortsat rådgiver den danske forretning fra bestyrelsesniveau. I december 2020 bød vi Peter Winther velkommen i bestyrelsen for ELF Development A/S. Som administrerende direktør for både Sadolin & Albæk og senest Colliers har Peter Winther en livslang erfaring i ejendomsbranchen. Peter vil utvivlsomt være et stort aktiv i den strategiske udvikling af ELF Development i Danmark og en god sparringspartner for vores Adm. Direktør. Med indsættelsen af Peter Winther udtrådte Christian Leroy efter seks år i ELF Developments bestyrelse. Vi vil gerne takke Christian Leroy for et enestående samarbejde gennem de sidste seks år. Christian har i høj grad medvirket til ELF's udvikling til en stærk ejendomsudvikler med en attraktiv ejendomsportefølje.

Som dansk bestyrelse dedikerer vi de kommende år til ELF Developments strategiske udvikling i Danmark og innovationsdrevet vækst. Som Group Co-Adm. Direktørs i moderselskabet vil vi fokusere på at udvikle

mere miljøvenlige produkter og boligkoncepter, der bedre imødekommer vores kunders behov. Desuden vil vi søge efter nye ideer og investere i start-up virksomheder, der kan forbedre eller endda revolutionere ejendomsbranchen. Sidst men ikke mindst vil vi fokusere på international ekspansion og specifikt i de næste par år på at opbygge en stærk lokal organisation i Malmø og Stockholm og dermed udvide den svenske forretning.

På lang sigt er vores ambition at gøre ELF Development til en diversificeret international spiller, som lærer fra hver enkelt marked og udnytter denne erfaring til bedre at imødekomme vores kundes behov med veldesignede og funktionelle boligområder med mindst mulig miljøpåvirkning.

**ANDREEA KAISER,
BESTYRELSESFORMAND**

**LUDVIG FIND,
NÆSTFORMAND I BESTYRELSEN**





“Det er det helt rigtige tidspunkt for os at overdrage ansvaret for den danske udviklerforretning til Jan Kristensen, som har personlighed, viden og erfaring til at lede et highperformance team og levere en ambitiøs og innovativ vækststrategi. For os er tiden kommet til at se på nye markeder og fokusere på innovation og konceptudvikling til gavn for vores kunder på alle markeder”.

Ludvig Find og Andreea Kaiser

SOLIDT FUNDAMENT HAR GIVET GODE RESULTATER

2020 blev et tilfredsstillende år med stor aktivitet, hvor årets omsætning steg med 38% til 692 mio. kr., og årets nettoresultat blev 158 mio. kr., svarende til en stigning på 30%. Det resulterede i en egenkapitalforrentning på 19% og en stigning i egenkapitalen til 899 mio. kr.

Set over hele året påvirkede Covid19 det samlede resultat i langt mindre grad, end man kunne have frygtet. De afledte effekter bestod primært af mindre logistiske udfordringer i forbindelse med planlagte åbent hus-arrangementer, samt fremvisninger i forbindelse med projektsalg og -udlejning.

Sammen med vores dygtige eksterne samarbejdspartnere færdiggjorde og afleverede vi 271 nybyggede boliger i høj kvalitet (2019: 200), hvoraf 90 boliger var til vores egen investeringsportefølje. Opførelse af boliglejemål til egen portefølje samt frasalg af mindre erhvervsjendomme er i overensstemmelse med vores strategi om at øge andelen af boliglejemål i investeringsporteføljen.

Der blev i 2020 frasolgt en mindre lager- og logistikejendom beliggende på Fabriksparken i Glostrup. Med henblik på at give virksomheden og vores medarbejdere de optimale rammer for vækst og trivsel

besluttede vi 2020 at omdanne kontorejendommen på Knud Højgårdsvej i Søborg til nyt domicil for koncernen. Ejendommen, som bliver DBNG Guld certificeret, er under ombygning, og vi forventer at flytte ind i det nye domicil ultimo 2021.

“Gode resultater skabes mange år før de realiseres. Fundamentet for årets tilfredsstillende resultat er naturligvis skabt af vores kompetente og passionerede medarbejdere i de foregående år, idet udviklingen af vores projekter og produktion af boliger tager flere år, før de endelige salg og dermed resultater kan realiseres.”

Jan Kristensen, Adm. Direktør.

GEOGRAFISK EKSPANSION

I 2020 fortsatte vi vores strategiske arbejde og bestræbelser mod en langsigtet tilstedeværelse i Danmarks næststørste by Aarhus, hvor vi har øget vores jordbesiddelser samt optioner. Med kontrol over et større

landområde 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.

KLIMA & MILJØ

I TRONGÅRDEN i Lyngby, som fortsat er under opførelse, bliver alle boliger Svane-mærket, lige fra lokalplan til materialer, ligesom dele af IrmaByen bygges efter Nordic Built Charter. Vi har ligeledes valgt at melde os ind i DGNB og er nu ved at uddanne udvalgte medarbejdere, så vi fremover kan foretage de rigtige bæredygtige valg hele vejen gennem byggeprocessen.

Ikke alle vores kunder er på nuværende tidspunkt villige til at betale ekstra for certificering af bæredygtighed. Derfor udgør miljøcertificering på kort sigt en ekstraomkostning, som vi må bære for at sikre bæredygtigt byggeri. Vi betragter det som

38%

Omsætningsvækst

30%

Resultatvækst

19%

ROE

38%

GNS. EGENKAPITALSFORRENTNING
2015 - 2020

en investering i fremtiden, idet vi mener, at det på sigt vil gøre en forskel for både køber og for miljøet.

ORGANISATION & STRATEGI

Organisationen er generelt inddelt i fire operationelle afdelinger; Udvikling, Byggeri, Salg og Facility Management. De operationelle afdelinger støttes af administrative funktioner inden for områderne; Økonomi, IT, Jura, HR, Marketing og Kontoradministration. Organisationen voksede i 2020 fra 31 fuldtidsansatte til 41 med henblik på at kunne imødekomme virksomhedens fremtidige ambitioner.

Vi har i regnskabsåret påbegyndt udarbejdelsen af en ambitiøs strategi for ELF Development, som ligeledes sætter rammerne for virksomhedens internationale udvikling. Det er en målsætning for virksomheden på sigt at kombinere vores erfaringer på tværs af organisationen og forskellige markeder, med henblik på at kunne skabe de bedste ejendomskoncepter og -løsninger for brugerne med mindst mulig miljøpåvirkning.

Som et led i virksomhedens strategiske udvikling planlægger vi yderligere ansættelser i 2021.

FORVENTNINGER TIL DET KOMMENDE ÅR

Ledelsen har de to seneste to år været konservativ i forbindelse med køb af nye projekter og igangsætning af nye byggerier, idet markedet generelt set var for dyrt i for-

hold til vores afkastkrav og risikovillighed. Som naturlig konsekvens heraf er mængden af igangværende arbejde i projektbeholdningen med forventet levering og salg i 2021 ligeledes lavere end de foregående år.

På baggrund af de forventede afleveringer samt indgående salgsaftaler forventer vi i 2021 et positivt resultat på omkring 130-150 mio.kr. før skat og værdireguleringer af investeringsjendomme.

Jordbanken har fortsat et fornuftigt potentiale, men vi arbejder kontinuerligt og målrettet på at identificere nye områder til udvikling og byggeri med forventet aflevering i årene 2024 og frem.

Ledelsen har vurderet Covid19s indvirkning på ejendomsmarkedet og selskabets direkte og indirekte kunder. Pandemien og dens direkte og indirekte påvirkning af samfundet omkring os kan føre til ændrede priser på de ejendomme, som selskabet ejer eller opfører. Den indvirkning, som pandemien i sidste ende vil have på selskabets drift og resultat, afhænger af krisens længde og dybde, men vi forventer ikke, at aktivernes prissætning påvirkes negativt i væsentligt omfang.

Med venlig hilsen,

**JAN KRISTENSEN, ADM. DIREKTØR OG
KRISTIAN HARE, FINANSDIREKTØR**



Kristian Hare
Finansdirektør

Jan Kristensen
Adm. direktør



KORT OM

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

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

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

68.000

M² TIL UDLEJNING

41

ANSATTE

134

BOLIGER I PRODUKTION



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.

VI ØNSKER AT...

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

“...skabe hjem og bykvarterer vi kan være stolte af.”



“Det er altafgørende for kvalitetsbyggeri at besætte holdet med mennesker, som brænder for opgaven, har de rigtige værdier og sætter en ære i at levere et godt stykke arbejde. Dette kræver en sund arbejdsplads med højt til loftet og fokus på trivsel.”

TRINE COLDING,
HR-CHEF



FINANSIELT OVERBLIK

Med en nettoomsætning på 692 mio.kr. steg årets resultat med 31% og endte på 158 mio.kr. Egenkapitalen er steget med 21% til 899 mio.kr., mens soliditetsgraden er steget fra 28% i 2019 til 32% i 2020.

OMSÆTNING OG RESULTAT

Årets nettoomsætning udgør 692 mio.kr. (2019: 501 mio. kr.), hvoraf 613 mio.kr. (2019: 435 mio. kr.) kan henføres til udviklingsporteføljen, og 78 mio. kr. (2019: 66 mio. kr.) er fra lejeindtægter, som primært vedrører investeringsporteføljen.

Lejeindtægterne fra investeringsporteføljen steg med 18% i forhold til året før, og stigningen skyldes primært en større portefølje af investeringsejendomme, som er steget med 192 mio.kr. til i alt at udgøre 1.945 mio.kr. Dette svarer til en organisk vækst på 8%, hvis der ses bort fra årets værdireguleringer. Det blev i indeværende år besluttet at omdanne og ombygge ejendommen Knud Højgaards Vej 2 i Søborg til koncernens nye domicil, hvorfor ejendommen ikke længere indgår som en del af investeringsporteføljen, men i stedet præsenteres som et langsigtet anlægsaktiv til kostprisen tillagt forbedringer.

Værdireguleringer af investeringsejendomme udgør 48 mio.kr. (2019: 57 mio.kr.), heraf stammer 8 mio.kr. fra investeringsejendomme under udførelse (2019: 10 mio. kr.), som skal værdisættes til dagsværdi.

Bruttoresultatet udgør før værdireguleringer 204 mio. kr. (153 mio.kr. i 2019) og medfører en bruttomarginal på 29,5% (2019: 30,5%).

Distributionsomkostninger, der består af salgs- og markedsføringsomkostninger, steg til 23 mio.kr. (2019: 19 mio.kr.), hvilket skyldes stigende aktivitet med salg og udlejning, som har medført væsentligt flere salgs- og markedsføringsomkostninger til de projekter, der er udviklet og afleveret i året.

Administrationsomkostningerne steg til 14 mio. kr. (2019: 11 mio. kr.) og skyldes i væsentlighed, at der har været en stigende aktivitet, herunder at ejendomsinspektørfunktionen i forbindelse med ejendomsservice er insourcet medio året.

Resultat før finansielle poster og skat (EBITDA) udgør 215 mio.kr. (2019: 181 mio.kr.) og de finansielle omkostninger faldt med 45% til 15 mio.kr. (2019: 28 mio. kr.), hvilket skyldes, at der i det foregående år blev realiseret kurstab ved låneomlægninger, som ikke gentog sig i år.

Resultat før skat udgør 200 mio. kr. (2019: 153 mio. kr.) og skat af årets resultat udgør 42 mio.kr. (2019: 32 mio.kr.). Årets resultat udgør således 158 mio.kr. (2019: 121 mio. kr.) og er på linje med forventningerne til helåret, hvilket er meget tilfredsstillende henset til den usikkerhed, der opstod i forbindelse med Covid19.

BALANCE OG EGENKAPITAL

Den samlede balancesum udgør 2.770 mio. kr. (2019: 2.667 mio. kr.) og består af 1.945 mio. kr., der kan henføres til

investeringsporteføljen (2019: 1.753 mio. kr.), 611 mio.kr., der kan henføres til projektbeholdningen/udviklingsporteføljen (2019: 770 mio. kr.), 124 mio.kr., som er likvider (2019: 124 mio. kr.), og 87 mio.kr., der kan henføres til øvrige aktiver (2019: 20 mio. kr.).

Egenkapitalen udgør 899 mio.kr. (2019: 746 mio.kr.), hvilket medfører en solvensgrad på 32,5%, hvilket er 4,5% højere end sidste år (2019: 28,0%).

Koncernen har i indeværende år foretaget venture investeringer for 12,6 mio.kr., hvor 77% er sket via konvertible lån og de resterende 23% som direkte investeringer i kapitalandele. Vi forventer i 2021 at overføre disse venture investeringer til vores søsterselskab FLAME Venture ApS, som er et 100% ejet datterselskab af FLAME Holding S.A.R.L.

EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER

Koncernen har efter statutidspunktet solgt investeringsejendomme samt investeringsejendomme under opførelse for i alt 1.059,5 mio. kr., hvor den regnskabsmæssige værdi af ejendommene i dette regnskab udgjorde 952,6 mio.kr. pr. 31. december 2020.

692 MIO.KR.

NETTOOMSÆTNING

215 MIO.KR.

EBIT

19%

EGENKAPITALFORRENTNING

2.770 MIO.KR.

AKTIVER

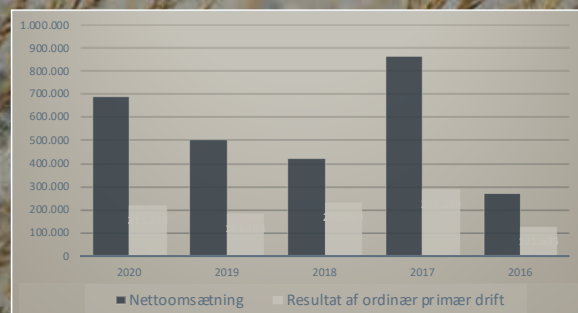
899 MIO.KR.

EGENKAPITAL

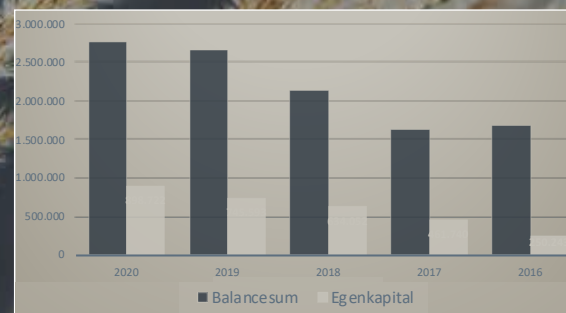
32%

SOLIDITETSGRAD

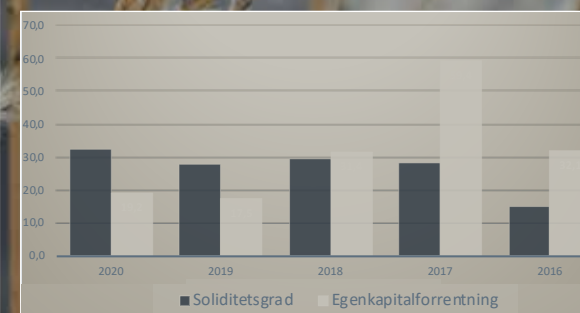
NETTOOMSÆTNING
t.kr.



AKTIVER OG EGENKAPITAL
t.kr.



EGENKAPITALFORRENTNING
%



Tagterrasse i TRONGÅRDEN i Lyngby, hvor 1. etape er afleveret efter regnskabsårets afslutning.





FINANSIELLE HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

t.kr.

	2020	2019	2018	2017	2016
RESULTATOPGØRELSE					
Nettoomsætning	691.671	501.226	420.740	862.638	268.823
Bruttoresultat	251.915	210.305	244.563	314.689	119.349
Resultat af ordinær primær drift	215.248	181.164	231.069	287.269	121.605
Finansielle poster, netto	-15.646	-27.743	-9.832	-15.726	-33.343
Resultat før skat	199.602	153.421	221.237	271.543	88.262
Årets resultat	158.049	121.004	172.312	211.497	69.191
BALANCE					
Balancesum	2.769.936	2.667.048	2.144.926	1.625.228	1.675.157
Investeringer i materielle anlægsaktiver	202.695	452.026	221.749	201.586	233.990
Egenkapital	898.722	745.593	634.052	461.740	250.243
PENGESTRØMME					
Driftsaktivitet	280.802	68.024	-258.168	320.596	-61.850
Investeringsaktivitet	-197.131	-372.606	-176.122	-19.037	-182.173
Finansieringsaktivitet	-74.712	385.249	398.862	-333.213	294.208
Pengestrømme i alt	8.959	80.667	-35.428	-31.654	50.185

t.kr.

	2020	2019	2018	2017	2016
MEDARBEJDERE					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	33	31	27	21	15
NØGLETAL I%					
Likviditetsgrad	87,0	98,0	118,6	97,8	113,8
Soliditetsgrad	32,4	28,0	29,6	28,4	14,9
Egenkapitalforrentning	19,2	17,5	31,4	59,4	32,1

Beregning af hoved- og nøgletal følger finansforeningens anbefalinger.

VÆSENTLIGE BEGIVENHEDER I 2020

I løbet af 2020 har vores projektafdeling færdiggjort og afleveret 181 boliger i IrmaByen, på Amager Strand samt i TRONGÅRDEN. I IrmaByen er der således kun to ud af de oprindelige 20 byggefelter tilbage. På FRIMÆRKET i Herlev er 90 lejligheder ligeledes blevet færdigbygget og afleveret til egen investeringsportefølje.

JANUAR

UDLEJNINGSTART FRIMÆRKET

REJSEGILDE I TRONGÅRDEN

Kgs. Lyngbys nye boligkvarter.



FEBRUAR

SALGSSTART TRONGÅRDEN ETAPE 2

73 rækkehuse og klyngehuse til private købere.

PRODUKTIONSSTART PLANTAGERÆKKERNE

20 rækkehuse i IrmaByen med Espelunden som nærmeste nabo.

AFLEVERING STRANDSTRÆDET

8 rækkehuse og 12 lejligheder på Amager Strand.



MARTS

LOCK-DOWN

Covid-19 pandemien forårsager national lock-down.

SALGSSTART PÅ PLANTAGERÆKKERNE



AFLEVERING AF DE FØRSTE 42 BOLIGER I PARKKANTEN

APRIL

FØRSTE AFLEVERING AF FRIMÆRKET:

30 lejligheder i den gamle postbygning i Herlev.

MAJ

ANDEN RUNDE AFLEVERINGER I PARKKANTEN



JUNI

FØRSTE AFLEVERING AF TRONGÅRDEN ETAPE 1

47 ejerboliger og 67 udlejningsboliger til egen portefølje.
Boligerne er en blanding af rækkehuse, klyngehuse og lejligheder.

ANDEN AFLEVERING AF FRIMÆRKET

30 lejeboliger i den gamle postbygning i Herlev.



JULI

TREDJE OG SIDSTE AFLEVERING AF FRIMÆRKET

30 lejeboliger i den gamle postbygning i Herlev.

ANDEN AFLEVERING AF TRONGÅRDEN ETAPE 1

AUGUST

BETINGET KØB

Af området, Mørkhøj Bygade, til omdannelse til en mangfoldig og levende bydel med bolig og erhverv.

JAN KRISTENSEN BLIVER DEN NYE ADM. DIREKTØR

FLAME HOLDING S.A.R.L ETABLERET

Ludvig Find og Andreea Kaiser bliver Co-Adm. direktører.



SEPTEMBER

UDLEJNINGSTART I TRONGÅRDEN

67 lejeboliger i TRONGÅRDEN, Kgs. Lyngby.

REJSEGILDE PLANTAGERÆKKERNE I IRMABYEN

STEMPELHUSENE AFLEVERET

44 andelsboliger i IrmaByen, Rødovre.



OKTOBER

ANDEN AFLEVERING AF TRONGÅRDEN ETAPE 1



DECEMBER

LOCK-DOWN RUNDE 2

Covid-19 pandemiens anden bølge fører til anden lock-down.

PARKKANTEN I IRMABYEN MELDER UDSOLGT

98 ejerlejligheder solgt og langt de fleste overleveret til deres nye ejere.



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

ELF 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.

OPERATIONEL 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

MONITORERING



ANALYSE

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



HANDLING

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



EVALUERING

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



OPFØLGNING

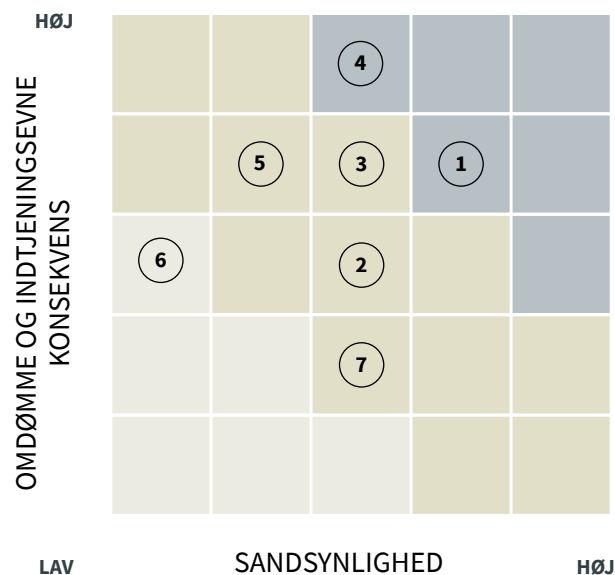
Løbende opfølgning på implementerede tiltag og kontrol af, at håndterede risici forbliver på et acceptabelt niveau.

RISIKOANALYSE I 2020

ELF Developments seneste strategiske og operationelle risikoanalyse er foretaget i fjerde kvartal 2020.

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 infrastruktur planlægning 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

RISIKO

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 indtjeningsevne.

RISIKOMINIMERENDE HANDLINGER

ELF Development overvåger kontinuerligt markedet for at furdse 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.

NØGLERISICI

- Økonomisk afmatning
- Øget konkurrence

2 POLITISKE FORHOLD Lovgivning og lokalplaner

RISIKO

Ændringer i lovgivning eller infrastrukturel 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.

RISIKOMINIMERENDE HANDLINGER

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

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.

NØGLESRISICI

Forandringer i lovgrundlag

Ændret infrastrukturel planlægning og lokalplan

3 KREDITFACILITETER Kapitalmarkedet og renteutviklingen

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.

ELF 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 ELF 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.

ELF 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

RISIKO

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 ELF Developments indtjening.

RISIKOMINIMERENDE HANDLINGER

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.

NØGLESICI

Subjektive skøn

Udsving i eksterne og interne omkostningsdrivere

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.

Overtrædelse af lovgivningen

Uetisk adfærd

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.

Cyberangreb

Systemnedbrud

Fejlede IT-implementeringer

SELSKABSLEDELSE

ELF Development ejes af FLAME 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.

ELF Development A/S ejes 100 pct. af FLAME Holding S.A.R.L., der som aktionær vælger bestyrelsens medlemmer på selskabets generalforsamling. 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 og erstattede Christian Leroy.

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.

Ludvig Find er i 2020 fratrukket stillingen som administrerende direktør i ELF Development A/S for at kunne fokusere på research, innovation, konceptudvikling. Ludvig Find er derfor sammen med Andreea Ioana Kaiser indtrådt i koncernledelsen for moderselskabet FLAME Holding S.A.R.L., hvor de vil fokusere på research, innovation, konceptudvikling for FLAME-koncernen.

Jan Kristensen tiltrådte som ny Adm. Direktør for ELF Development A/S i august 2020.

Direktionen består herefter af Jan Kristensen (Adm. Direktør) og Kristian Hare (Finansdirektør), som sammen over de kommende år vil fokusere på at vækste den danske forretning, herunder opbygge organisationen i Aarhus, hvor vi med vores



ANDREEA KAISER,
BESTYRELSESFORMAND ELF DEVELOPMENT A/S

nuværende jordbesiddelser og optioner ser store muligheder.

Direktionen er, ud fra bestyrelsens retningslinjer, ansvarlig for den daglige ledelse af ELF 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, med henblik på at skabe kvalitetsbyggerier og helstøbte bykvarterer inden for økonomisk og bæredygtigheds-mæssigt tilfredsstillende rammer.

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

INTERNE KONTROLLER

Formålet med ELF 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 ELF'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 standardprocesser, såsom funktionsadskillelse, prokura- og tegningsregler, godkendelsesprocedurer 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



ANSVARLIGHED HOS ELF DEVELOPMENT

ELF 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

Vi samarbejder med vores rådgivere og entreprenører om at blive mere bæredygtige og reducere vores klimaaftryk.

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 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 2021

Med udgangspunkt i ovenstående kategorier vil vi i 2021 arbejde 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. ELF Development kan i kraft af rollen som bygherre influere, hvordan samarbejdspartnere og leverandører skal arbejde med klima og miljø på vores projekter.

Ved at stille krav om bæredygtighed håber vi at kunne inspirere andre aktører i byggebranchen til at skabe positiv forandring med afsæt i samme filosofi.

Vi vil i 2021 også arbejde på at 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.



DET HAR VI GJORT I 2020

- Igangsat energieftersyn af alle vores ejendomme
- Investeret i Nextfood (vertical farming)
- Fortsat byggeriet af 187 svanemærkede rækkehuse i TRONGÅRDEN i Kgs. Lyngby

SVANEMÆRKET BYGGERI

Svanemærkning 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 om 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 ELF Development er vores ambition, at svanemærkning skal indgå 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

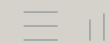
udelukkende fra bæredygtigt forvaltede skove. På denne måde udvikler vi lige nu et sundt bykvarter i TRONGÅRDEN, der er til glæde for både naturen og de beboere, der skal leve i det. Vores målsætning er at øge antallet af svanemærkede byggerier i vores udviklingsportefølje såvel som i vores investeringsportefølje i løbet af de kommende år.



“Som en del af vores strategi støtter vi start-ups, som leverer innovative løsninger på vores globale bæredygtighedsproblem.

I 2020 investerede vi i Nextfood, som gentænker forsyningskæden fra gård til gaffel med sine aeroponiske vertikale dyrkningssystemer, der producerer friske, smagfulde og pesticidfrie grøntsager lokalt året rundt, uden brug af jord. Vertical Farming reducerer brugen af jord, vand, gødning og pesticider markant og forbedrer dermed landbrugets miljøpåvirkning markant.”

ANDREEA KAISER,
BESTYRELSESFORMAND ELF DEVELOPMENT A/S



MENNESKER OG VIRKSOMHEDSKULTUR



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

Vores filosofi er at der er højt til loftet, og der skal være plads til alle, uanset hvem man er. 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 ekspertiser medarbejderne bringer til virksomheden, dannes grundlaget for en virksomhedskultur, der skaber positiv energi, innovation og gode resultater. Vi værner om mangfoldighed, da vi ved 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 job. Ligeledes arbejder vi altid på at skabe de forudsætninger, der betyder, at vi kan præstere og få det bedste potentiale frem i de mennesker, der arbejder hos os.

Vi er vækset meget de seneste år, og kan med glæde melde at vi i igen i år har budt mange nye kollegaer velkommen. Den større stab medfører, at vi er vokset ud af de eksisterende kontorlokaler, vi har nu fundet et nyt domicil, som i 2020 og 2021 ombygges og skræddersys til medarbejdernes ønsker og behov nu og i fremtiden.

MOTIVATION, KULTUR OG PASSION

At have motiverede og dygtige medarbejdere er fundamentet for vores unikke virksomhedskultur. Derfor er det også vigtigt, at vi formår at fastholde eksisterende medarbejdere og tiltrække de rette mennesker. I 2020 tog vi vores kultur- og værdiarbejde et yderligere skridt mod systematisk forankring af den stærke ELF kultur, og samtidig gøre os klar til en international ekspansion ved at involvere vores medarbejdere i arbejdet med kultur og værdier. Vores kulturarbejde er derfor tænkt ind i alt vi gør; når vi holder seminarer, udarbejder nye processer og metoder, rekrutterer, samt når vi 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 rejsen, samt at hver enkelt medarbejders bidrag synliggøres. Vores værdier skal forankres i alle forretningsaktiviteter, så de også fremadrettet understøtter den lagte strategi. 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. Det mener vi medvirker til, at ELF Development også fortsat vil være en succesfuld og attraktiv arbejdsplads.

Vi har i 2020 søsat en række tværoorganisatoriske tiltag, som understøtter kulturarbejdet, heriblandt et dedikeret eventudvalg og en buddyordning. I september arrangerede eventudvalget en Team Building tur til Stella Maris i Svendborg med fokus på samarbejde, virksomhedskultur og arbejdsglæde. Outputet af turens afsluttende

kulturworkshop er indkorporeret i ledergruppens løbende arbejde med virksomhedskulturen.

LIGESTILLING

Hos ELF Development ansætter vi altid den bedste kandidat til posten uagtet køn, 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 bedre virksomhed, hvorfor vi i ansættelsesprocesser altid forsøger at sikre, at der er kvalificerede kvinder repræsenteret blandt kandidaterne. Byggebranchen er en mandsdomineret branche, hvorfor det at tiltrække kvindelige medarbejdere kan være en udfordring. Derfor er vi glade for, at vi igen i 2020 indfrieder vores målsætning om, at kvinder i bestyrelsen skal udgøre mindst en tredjedel og i funktionsledelsen skal udgøre mindst to femtedele. I funktionsledelsen er halvdelen kvinder, mens vi må erkende, at der i direktionen ikke er nogen kvinder efter Ludvig Find

og Andreea Kaiser er trådt ud af direktionen og Jan Kristensen overtog stafetten som Adm. Direktør i august. Målsætningen om 50% kvinder i direktionen er dermed ikke opfyldt.

COVID-19

Corona har selvsagt betydet en markant ændring i vores hverdag og samarbejde, hvorfor vi i 2020 har været meget optagede af at få os alle godt, trygt og sundt igennem Covid-19. Vi har derfor sat fokus på vores fysiske og mentale sundhed, gennem et vel modtaget samarbejde med Company Health, som tilbyder:

- Undervisning om fysisk og mental sundhed
- Online sundhedsundersøgelse
- Ad libitum individuel online livstilsvejledning
- Fælles, ugentlig ELF træning
- Digitale aktiviteter – adgang til sundhedsplatform hvor der bl.a. vil være forskellige konkurrencer, træninger og kostråd

I tillæg hertil har vi skruet op for kommunikationen omkring det gode arbejdsmiljø på intranettet, ligesom der har været afholdt virtuelle sociale arrangementer for, at skabe fælles oplevelser og styrke sammenholdet trods daglig adskillelse.

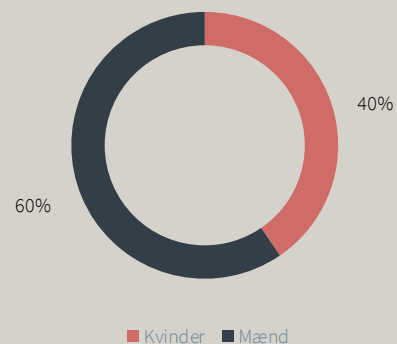


KØNSFORDELING 2020

■ Kvinder ■ Mænd

KØNSFORDELING – VIRKSOMHEDEN

%



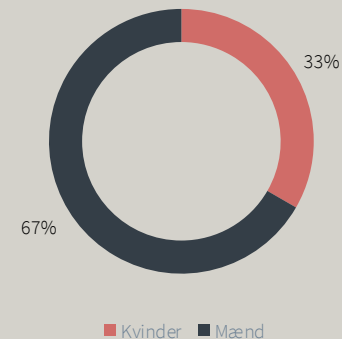
KØNSFORDELING – DIREKTIONEN

%



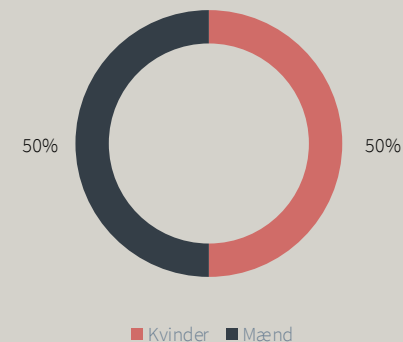
KØNSFORDELING – BESTYRELSEN

%



KØNSFORDELING – FUNKTIONSLEDelsen

%





Hverdagsliv i IrmaByen forår 2021.

FORRETNINGSETIK

Hos ELF 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. Samtidigt signalerer vi for omverdenen, at ELF 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 ELF 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 ELF 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. Korrupsion og bestikkelse er undergravende for konkurrencen og skadeligt for

virksomhedens omdømme og forretningsmuligheder. Ansatte hos ELF 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 værdier, der kan drage tvivl om virksomhedens og den enkelte medarbejders uafhængighed. Retningslinjerne for antikorrupsion 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 ELF'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 ELF, som minimum

skal være i overensstemmelse med gældende løn- og arbejdsvilkår i danske overenskomstforhold på det pågældende område. Ligesom samarbejdspartnere ikke må drive eller deltage i konkurrenceforvridende aktiviteter. ELF 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

ELF Development sikrer løbende, at vi og vores samarbejdspartnere efterlever de foreskrevne forretningsetiske principper og retningslinjer, samt overholder retningslinjerne for menneskerettigheder, antikorrupsion og bestikkelse såvel som de kontraktlige retningslinjer for socialt ansvar og bæredygtigt byggeri.

Vi har på intet tidspunkt oplevet, at ELF 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 antikorrupsion og bestikkelse af hverken personale eller samarbejdspartnere. Vi kan ligeledes bekræfte at vores retningslinjer for socialt ansvar og bæredygtigt byggeri også er efterlevet i året.

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



FORRETNINGSMODEL

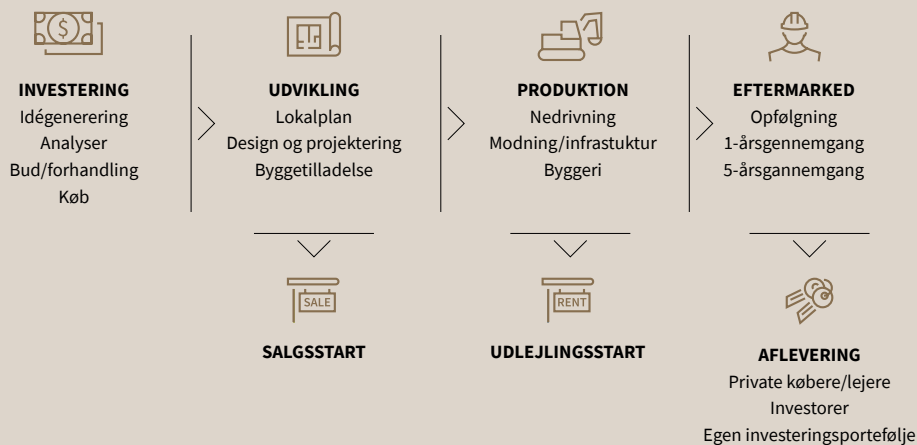




UDVIKLINGSPORTEFØLJE

ELF 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 områdespecifik case fra regnskabsåret.





MARKEDSOVERBLIK

UDVIKLINGSPORTEFØLJE

Efter et år med svagt stigende priser, blev 2020 et år med kraftige stigninger i boligpriserne. Dette skyldes til dels at Covid-19 ramte Danmark i første kvartal samt yderligere rentefald.

Markedet for projektbyggeri oplevede, sammenlignet med 2019, en kraftig reduktion i igangsat byggeri i både Region hovedstaden og Aarhus området. En væsentlig del af denne nedgang kan relateres til konsekvenserne af Covid -19.

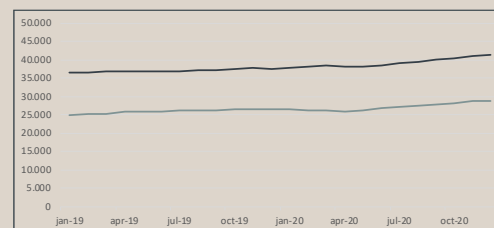
Der ses ydermere et kraftigt nedadgående udbud af eksisterende enheder i marked i Region Hovedstaden (ejerlejligheder - 25,2%; rækkehuse -33,2%), hvilket har haft en tydelig afsmittende effekt på priserne (ejerlejligheder +10,4%; rækkehuse +9,7%), ydermere gives der mindre afslag ved gennemførte handler (ejerlejligheder -1,2%; rækkehuse -1,2%).

I Århus har udviklingen fulgt samme tendenser som i Region Hovedstaden. Således var udbuddet af enheder i marked i Århus markant lavere i 2020 (ejerlejligheder -24,5%; rækkehuse -36,5%), dette har ligeledes haft en afsmittende effekt på priserne i Århus (ejerlejligheder +7,5%; rækkehuse +9,4%).

Gennemgående for året oplevede i Region Hovedstaden særligt ejerlejligheder en stigning i liggetider (+8 dage; +5,5%), modsat oplevede rækkehuse en betydelig nedgang i liggetider (-9 dage; -7,2%).

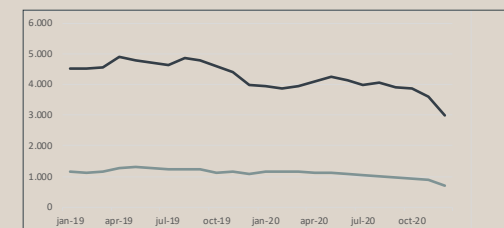
Mere markant var faldet i liggetider i Århus. Ejerlejligheder havde et fald i liggetider (-36 dage; -29,8%) også rækkehuse oplevede en nedgang i liggetider (-41 dage; -31,5%)

SALGSPRISER
REGION HOVEDSTADEN (kilde: Boligsiden)



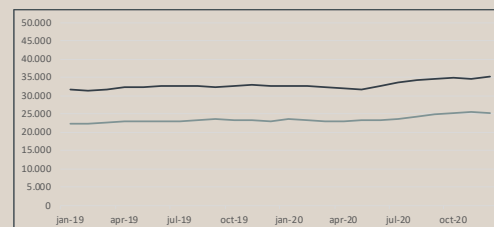
— Salgspris, Rækkehuse — Salgspris, Ejerlejligheder

UDBUD
REGION HOVEDSTADEN (kilde: Boligsiden)



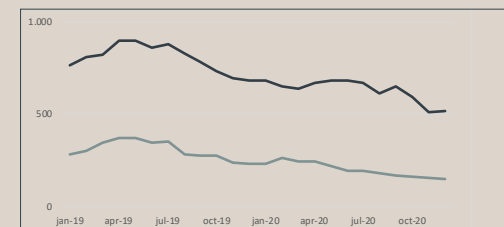
— Udbud, Rækkehuse — Udbud, Ejerlejligheder

SALGSPRISER
ÅRHUS (kilde: Boligsiden)

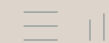


— Salgspris, Rækkehuse — Salgspris, Ejerlejligheder

UDBUD
ÅRHUS (kilde: Boligsiden)



— Udbud, Rækkehuse — Udbud, Ejerlejligheder



PERFORMANCE

UDVIKLINGSPORTEFØLJE

Covid-19 gav mindre logistiske udfordringer for os, vores leverandører og samarbejdspartnere men medførte ingen væsentlige forsinkelser for vores igangværende byggerier.

Usikkerhed i samfundet og hos forbrugerne havde en afsmittende effekt på købelysten af projektboliger, hvorfor vi oplevede en væsentlig afmatning i efterspørgslen fra marts til og med august. Vi fastholdt vores udbudspriser og øgede vores markedsføringsaktiviteter, hvilket i kombination med et væsentligt stærkere boligmarked fra september til december, resulterede i et tilfredsstillende antal nye handler.

Projektafdelingen færdiggjorde og afleverede 271 nybyggede boliger (2019: 200) fordelt på 142 boliger i IrmaByen i Rødovre, 20 boliger på Strandstrædet på Amager Strand og endeligt 19 ejerboliger i TRONGÅRDEN i Kgs. Lyngby. De resterende 90 boliger, der blev færdigbygget og afleveret, er beliggende på FRIMÆRKET i Herlev og er opført som lejeboliger til vores egen investeringsportefølje, hvorfor ejendommen er kategoriseret som investeringsejendom sammen med Kaffetårnet.

Ultimo året havde vi i alt 134 boliger i produktion til private købere (2019: 253), hvoraf 92 var solgt på endelige købsaftaler (2019: 147). Ved årets udgang havde vi således blot 42 boliger under opførelse (2019: 106), som der endnu ikke var indgået endelige købsaftaler om. Af disse var 24 pct. af boligerne reserveret af købere (2019: 35 pct.) og 12 pct. underskrevet med forbehold (2019: 13 pct.), svarende til et forventet salg på 36 pct. af de usolgte enheder. (2019: 48 pct.)

Jordbanken androg ved årets udgang 41.000 m² byggeretter, men rummer et betydeligt større potentiale i form af yderligere udviklingsmuligheder samt indgåede optionsaftaler. I IrmaByen er der to ud af de oprindelige 20 byggefelter tilbage, svarende til 22.000 m² byggeretter. Ved årets udgang er udviklingen af de to projekter ganske fremskreden, idet byggerierne igangsættes primo 2021. I forhold til de

oprindelige 13 projekter på Amager Strand udestår nu blot et kontorhus på omkring 4.900 m².

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 indeværende år har vi indgået yderligere optionsaftaler i dette område, som giver retten til at købe attraktiv jord med byggeretter, såfremt de ønskede muligheder for bebyggelse opnås. Vores tilstedeværelse omkring Aarhus er i år blevet forøget med køb af et 18 hektar landområde i Malling, beliggende 13 km syd for Aarhus.

Udviklingsporteføljen (projektbeholdningen) repræsenterede samlet set 611 mio. kr. i balancen ved årets udgang (2019: 770 mio. kr.).

Heri indgår ikke udlejningsboliger som opføres til egen investeringsportefølje, idet disse regnskabsmæssigt kategoriseres som investeringsejendomme under opførelse.

De to igangværende byggerier, der regnskabsmæssigt er kategoriseret som inve-

steringsejendomme under udførelse, er 67 lejeboliger i TRONGÅRDEN i Kgs. Lyngby, som forventes færdigbygget og udlejet i første halvdel af 2021, samt Kaffetårnet i IrmaByen.

For boligprojekter afleveret tidligere år afholdtes der som vanligt 1- og 5-års gennemgang med kunder og entreprenører i henhold til lovgivningens regler herom.

De konstaterede mangler ved 1- og 5-års gennemgang er vi i langt de fleste tilfælde enige med køber om, og udbedring sker løbende i samarbejde med udførende totalentreprenør.

I enkelte tilfælde er vi ikke enige i de påpegede mangler og eventuelle krav. Vi søger 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 således part i et mindre antal juridiske tvister. 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.



TRONGÅRDEN

UDVIKLINGSPORTEFØLJE

TRONGÅRDEN opføres i historisk muld, i yderkanten af Dyrehavegårds Jorder, som en del af en større udvikling af Kgs. Lyngbys østligste del, hvor boliger og rekreative områder blander sig med erhverv, forskning og innovation. Her opfører ELF Development et 24.000 m² boligområde med eksklusive rækkehuse, klyngehuse og lejeboliger.

ELF 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 afskærmede og åbne zoner. Etape 1 af ejerboligerne er udsolgt og overdraget i 2021, hvor også salget af etape 2 er skudt i gang. I september 2020 startede udlejningen af 67 lejeboliger i TRONGÅRDEN.





FEM HURTIGE OM TRONGÅRDEN

Beliggenhed	Lyngby
Byggestart	2018
Aflevering	2021-2023
Segment	Rækkehuse og lejligheder
Antal boliger	187

Læs mere om TRONGÅRDEN på www.TRONGÅRDEN.dk



IRMABYEN

UDVIKLINGSPORTEFØLJE

IrmaByen er Rødovres nye bydel, som opføres, hvor dagligvarekædens gamle hovedkontor lå ved Korsdalsvej. ELF Development bygger i alt ca. 1.000 nye boliger på 135.000 m², og når IrmaByen er fuldt udbygget om få år, vil Rødovres nye bydel huse ca. 3.000 beboere. Indtil videre er ca. 2.000 beboere flyttet ind i den nye bydel.

ELF TRANSFORMERER IRMAS GAMLE INDUSTRIGRUND TIL LEVENDE BYDEL

Det krævede naturligvis en del forestillingsevne at se en fremtidig, moderne bydel for sig, da ELF 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 98 boliger i PARKKANTEN, afleveret 44 andelsboliger i STEMPELHUSENE og bygge- og salgsstartet 20 rækkehuse PLANTAGERÆKKERNE.





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

INVESTERINGPORTEFØLJE

Lave renter samt forsat mangel på mulighed for placering af kapital betyder, trods Covid-19 kortvarigt udløste opbremsning i investeringer, at forudsætningerne for primært investering i bolig- og kontorejendomme i Region Hovedstaden har været fornuftige i 2020.

BOLIGEJENDOMME

Markedet for udlejningsejendomme kan opdeles i to kategorier, ejendomme underlagt boligreguleringsloven og ejendomme med markedsbestemt leje. Ejendomme underlagt boligreguleringslovens bestemmelser er traditionelt meget efterspurgt som følge af lav udlejningsrisiko og tomgangsprocent. Et politisk indgreb rettet mod boligreguleringsloven §5, stk. 2 udfordrede markedet i 2020. Efter indgrebet trådte i kraft juli 2020 er der kommet en vis afklaring, dog oplever markedet stadig en afdæmpet efterspørgsel på den type ejendomme.

Generelt for lejeboligmarkedet i Region Hovedstaden bød 2020 på svagt faldende nettostartafkast og stagnerende lejepriser gennem året. Også for tomgangsprocenten har udviklingen for 2020 været stagnerede. Vi forventer, at efterspørgslen på lejeboliger generelt forsat vil være fornuftig.

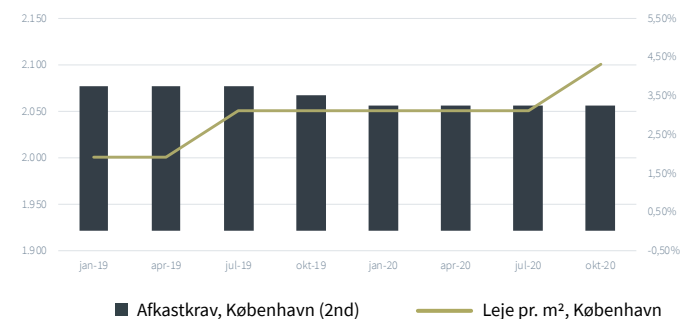
Dette som følge af den generelle prisudvikling på ejerboligmarked, og den stadig stigende befolkningsvækst i Region Hovedstaden.

KONTOREJENDOMME

Markedet for kontorejendomme i København på primære lokationer oplevede i 2020, på trods af Covid-19 og nedlukninger, et fald mindre fald i nettostartafkastet som nu ligger i niveauet 3,25%. Huslejepriserne forsætter tidligere års tendens, dog med en mindre stigning, og er i 2020 steget med 2,5%. Tomgangsprocenten har de seneste år været faldende, dog er denne for 2020 steget til 9,6%. Det er forsat vores forventning, at der i de kommende år vil være stabil efterspørgelse på kontorer i primære lokationer, og som følge heraf forventes ikke en væsentlig forøgelse i antallet af ledige kontorer.

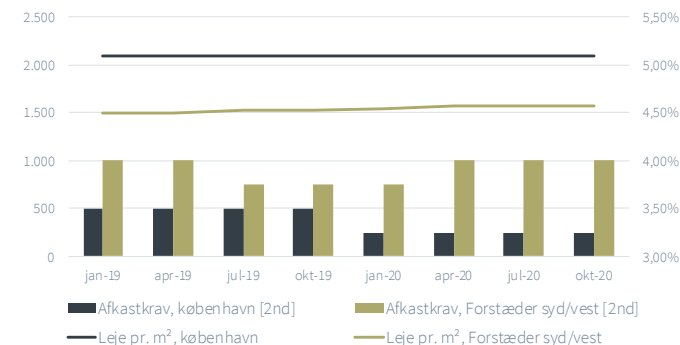
KONTOREJENDOMME, KØBENHAVN, PRIMÆR LOKATION

(kilde: Colliers)



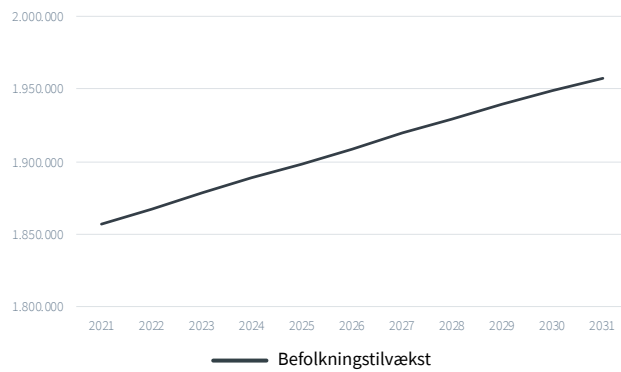
LEJEBOLIGEJENDOMME, PRIMÆR LOKATIONER

(kilde: Colliers)



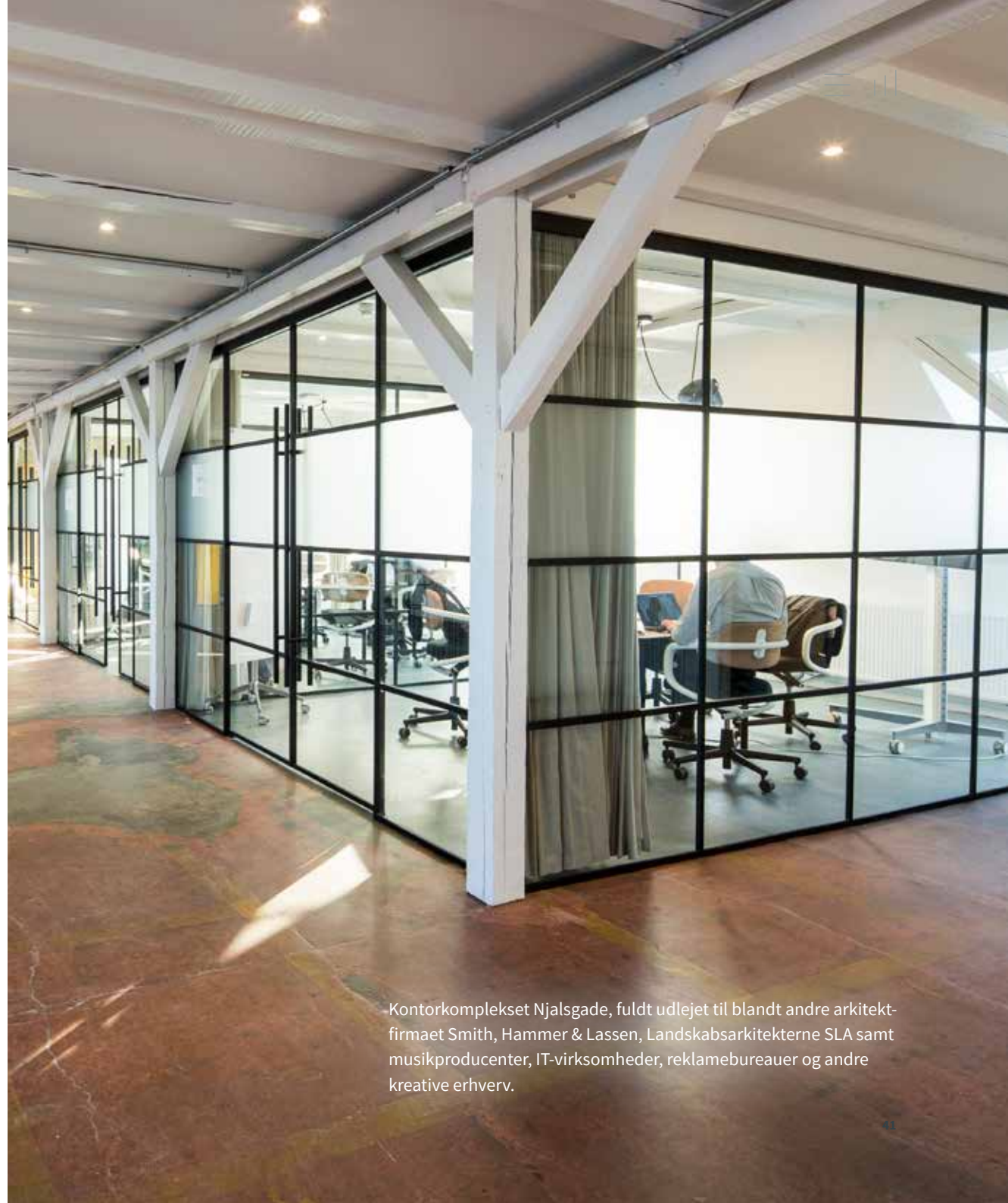
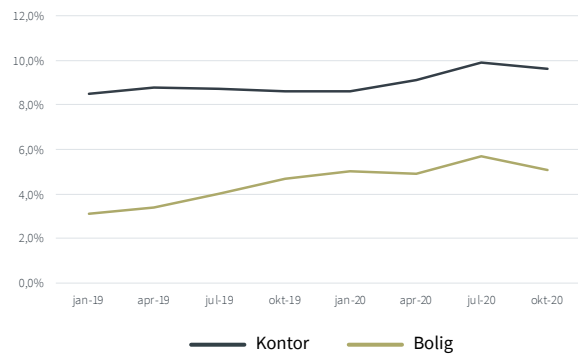
BEFOLKNINGSFREMSKRIVNING REGION HOVEDSTADEN

(kilde: Danmarks statistik)



TOMGANGSPROCENT REGION HOVEDSTADEN

(kilde: Ejendom Danmark)



Kontorkomplekset Njalsgade, fuldt udlejet til blandt andre arkitektfirmaet Smith, Hammer & Lassen, Landskabsarkitekterne SLA samt musikproducenter, IT-virksomheder, reklamebureauer og andre kreative erhverv.



PERFORMANCE

INVESTERINGPORTEFØLJE

Investeringsporteføljen fik succes med udlejning af nyopførte boliger i Herlev.

Ejendommen FRIMÆRKET, beliggende på Herlev Hovedgade 4, blev færdigbygget i 2020 og afleveret til investeringsporteføljen. Vi oplevede en stor efterspørgsel efter centralt beliggende lejeboliger i Herlev, hvorfor alle 90 nyopførte boliger, det ene erhvervslejemål samt tilhørende parkeringspladser blev udlejet på kort tid.

Den igangværende opførelse af 67 lejeboliger i TRONGÅRDEN, beliggende i Kgs. Lyngby, forløb planmæssigt i 2020. Investeringsejendomme under opførelse repræsenterer 227 mio.kr. i balancen ved årets udgang (288 mio. kr. i 2019)

Der blev i 2020 frasolgt en mindre lager- og logistikejendom beliggende på Fabriksparken i Glostrup. Der blev foretaget en negativ værdiregulering af Kaffetårnet på 15 mio. kr.

Opførelse af boliglejemål til egen portefølje samt frasalg af mindre erhvervsjendomme er i overensstemmelse med vores strategi om at øge andelen af boliglejemål i investerings-

porteføljen og skabe balance mellem bolig og erhvervsjendomme.

Investeringsporteføljen udgør 1.945 mio. kr. af balancen ved årets udgang (1.753 mio. kr. i 2019). Investeringsporteføljen er fordelt på i alt 68.124 m², hvoraf 61% er erhvervsareal, og 39% er boligareal. Brutto budgetlejen består af 59% erhverv og 41% bolig.

Med de nuværende investeringsejendomme under opførelse vil andelen af boliglejemål stige til 45% af arealet og 49% af lejeindtægterne, hvilket vil bringe yderligere balance mellem bolig- og erhvervsdelen, som strategien foreskriver.

I de to foregående år er der købt et par erhvervsjendomme med udviklingspotentiale, som der fortsat arbejdes på. På Amager Strand har vi nogle erhvervslejemål rettet mod detailhandel, der indgik som en integreret del i tidligere gennemførte ejerboligprojekter, hvor vi fortsat er præget af nogen tomgang. Covid-19 har haft en negativ effekt på

vores udlejningsbestræbelser på Amager Strand.

Covid-19 medførte enkelte fraflytninger af lejere samt en mindre stigning i tab og hensættelser på vores øvrige erhvervsjendomme. På trods af de udfordrende tider for erhvervslejemål er det lykkedes at udleje stueetagen på vores strøgejendom. Ejendommen er beliggende på Frederiksberggade og er udlejet til en cafékæde, som p.t. ekspanderer i Danmark. Vi har endvidere i forbindelse med fraflytninger i Njalsgadekomplekset fået renoveret de fraflyttede lejemål og gendudlejet disse til en højere leje.

Boligdelen af investeringsporteføljen oplevede fra marts til juli en kortvarig stigning i tomgangen, hvilket blev løst med mindre lejusteringer samt øget kundefokus og markedsføring.

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

Lånenes samlede andel af investeringsporteføljen (LTV) udgjorde ved årets udgang

59%, som er fordelt med 47% i langfristede fastforrentede realkreditlån og 18% i langfristede variabelt forrentede realkreditlån. Endeligt er 35% bankfinansieret, hvilket primært vedrører nyopførte investeringsejendomme samt investeringsejendomme under opførelse. I disse tilfælde har vi lånetilsagn om at omlægge dem til langfristede realkreditlån.

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

Desuagtet påvirkes gældens markedsværdi af renteændringer, hvorfor det kan oplyses, at den simulerede effekt af en rentestigning på 1% vil være, at gælden falder med 56 mio. kr. (2019: 72 mio.kr.), mens den simulerede effekt af et rentefald på 1% vil være en stigning i gælden på 25 mio. kr. (2019: 31 mio. kr.).





FRIMÆRKET

INVESTERINGPORTEFØLJE

I samarbejde med Oliver Grundahl Architecture har ELF Development opført FRIMÆRKET på Herlev posthus' gamle grund. I januar 2020 lød startskuddet til udlejningen af de i alt 90 nyopførte lejligheder i FRIMÆRKET. Efter kun godt et halvt år kunne ELF melde udsolgt og lejlighederne blev overdraget i løbet af foråret og sommeren.

LEJLIGHEDER I HERLEV TIL EGEN INVESTERINGSPORTEFØLJE

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

I regnskabsåret er afleveret 90 lejelejligheder til egen investeringsportefølje.





FEM HURTIGE OM FRIMÆRKET

Beliggenhed	Herlev
Byggestart	2018
Aflevering	2020
Segment	Lejligheder
Antal boliger	90

Læs mere om IrmaByen på www.IrmaByen.dk

ÅRSREGNSKAB 2020

- 47 Resultatopgørelse
- 48 Balance
- 50 Egenkapitalopgørelse
- 51 Pengestrømsopgørelse
- 52 Noter
- 64 Anvendt regnskabspraksis

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
Note				
4 Nettoomsætning	691.671	501.226	14.372	20.115
Produktionsomkostninger	-487.421	-348.322	-31.615	-28.834
Værdiregulering af investeringsejendomme	47.665	57.401	0	0
Bruttoresultat	251.915	210.305	-17.243	-8.719
Distributionsomkostninger	-23.475	-18.856	-582	-1.805
Administrationsomkostninger	-13.744	-10.689	-10.755	-8.364
Andre driftsindtægter	552	404	0	0
Driftsresultat	215.248	181.164	-28.580	-18.888
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	179.878	134.260
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	14.188	13.140
Andre finansielle indtægter	4	1	1	0
Nedskrivning af finansielle aktiver	-480	-160	0	0
7 Øvrige finansielle omkostninger	-15.170	-27.584	-13.642	-11.202
Resultat før skat	199.602	153.421	151.845	117.310
8 Skat af årets resultat	-41.553	-32.417	6.204	3.694
9 Årets resultat	158.049	121.004	158.049	121.004



BALANCE 31. DECEMBER

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
Note	2020	2019	2020	2019
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
10	51.082	0	0	0
11	620	1.015	620	1.015
12	227.475	287.989	0	0
13	1.717.723	1.465.262	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	1.996.900	1.754.266	620	1.015
14	0	0	844.301	667.693
15	0	0	230.439	319.290
16	8.251	5.341	8.251	5.341
17	10.263	248	10.057	248
Finansielle anlægsaktiver i alt	18.514	5.589	1.093.048	992.572
Anlægsaktiver i alt	2.015.414	1.759.855	1.093.668	993.587

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
Note	2020	2019	2020	2019
AKTIVER				
Omsætningsaktiver				
18	597.187	769.577	0	0
	14.200	0	14.200	0
Varebeholdninger i alt	611.387	769.577	14.200	0
	1.331	1.068	0	0
	963	767	158.801	2.258
	9.093	8.258	9.093	2.996
19	0	0	32	0
	0	0	33.367	25.197
	7.205	3.708	3.848	1.898
20	189	67	0	0
	18.781	13.868	205.141	32.349
21	124.354	123.748	254	42.357
Omsætningsaktiver i alt	754.522	907.193	219.595	74.706
Aktiver i alt	2.769.936	2.667.048	1.313.263	1.068.293



BALANCE 31. DECEMBER

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
Note	2020	2019	2020	2019
PASSIVER				
Egenkapital				
22 Virksomhedskapital	61.000	61.000	61.000	61.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	500.875	625.917
Reserve for sikringstransaktioner	-4.920	0	0	0
Overført resultat	842.642	684.593	336.847	58.676
Egenkapital i alt	898.722	745.593	898.722	745.593
Hensatte forpligtelser				
23 Hensættelser til udskudt skat	126.214	113.261	0	49
24 Andre hensatte forpligtelser	25.978	12.596	0	0
25 Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	1.716	767
Hensatte forpligtelser i alt	152.192	125.857	1.716	816
Gældsforpligtelser				
26 Gæld til realkreditinstitutter	713.697	738.849	0	0
27 Kursværdi af sikringsinstrumenter	38.226	31.918	0	0
Deposita	0	381	0	0
28 Anden gæld	99.758	98.962	99.758	98.962
Langfristede gældsforpligtelser i alt	851.681	870.110	99.758	98.962

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
Note	2020	2019	2020	2019
PASSIVER				
Kortfristet del af langfristet gæld	145.360	142.842	0	0
Gæld til pengeinstitutter	549.603	602.097	45	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	28.337	27.926	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	81.803	95.907	3.363	2.438
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	301.647	217.115
Anden gæld	62.238	56.716	7.809	3.166
29 Periodeafgrænsningsposter	0	0	203	203
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	867.341	925.488	313.068	222.922
Gældsforpligtelser i alt	1.719.022	1.795.598	412.825	321.884
Passiver i alt	2.769.936	2.667.048	1.313.263	1.068.293
1 Efterfølgende begivenheder				
2 Særlige poster				
3 Oplysninger om dagsværdi				
5 Medarbejderforhold				
6 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor				
30 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
31 Eventualposter				
32 Finansielle risici				
33 Nærtstående parter				

EGENKAPITALOPGØRELSE

t.kr.	Koncern			
	Virksomheds- kapital	Reserve for sikringstrans- aktioner	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	61.000	0	684.593	745.593
Resultatandel	0	0	158.049	158.049
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	-4.920	0	-4.920
	61.000	-4.920	842.642	898.722

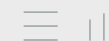
t.kr.	Moderselskab			
	Virksomheds- kapital	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdi metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	61.000	625.917	58.676	745.593
Resultatandel	0	-120.122	278.171	158.049
Dagsværdiregulering af sikringsinstru- menter i tilknyttede virksomheder	0	-4.920	0	-4.920
	61.000	500.875	336.847	898.722



PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

t.kr.	Koncern	
Note	2020	2019
Årets resultat	158.049	121.004
34 Reguleringer	10.055	3.226
35 Ændring i driftskapital	156.395	-6.565
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	324.499	117.665
Renteindbetalinger og lignende	4	1
Renteudbetalinger og lignende	-15.651	-27.584
Pengestrøm fra ordinær drift	308.852	90.082
Betalt selskabsskat	-28.050	-22.058
Pengestrømme fra driftsaktivitet	280.802	68.024
Køb af materielle anlægsaktiver	-28.822	-274.906
Salg af materielle anlægsaktiver	18.488	85.931
Køb og overførsler af investeringsejendomme under udførelse	-173.873	-177.120
Køb af finansielle anlægsaktiver	-12.954	-102
Salg af finansielle anlægsaktiver	30	254
Køb af skatteaktiver ved virksomhedsovertagelse	0	-6.663
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-197.131	-372.606

t.kr.	Koncern	
Note	2020	2019
Optagelse af langfristet gæld	797	943.311
Afdrag på langfristet gæld	-23.015	-707.739
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter	-52.494	149.677
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-74.712	385.249
Ændring i likvider	8.959	80.667
Likvider primo	87.989	7.322
Likvider ultimo	96.948	87.989
Likvider		
Likvide beholdninger	96.948	87.989
Likvider ultimo	96.948	87.989



NOTER

1. EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER

Koncernen har efter statutidspunktet solgt investeringsejendomme og investeringsejendomme under udførelse for i alt 1.059,5 mio. kr. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene udgjorde pr. 31. december 2020 952,6 mio. kr.

2. SÆRLIGE POSTER

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningskabende driftsaktiviteter. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskaraktter.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

t.kr.	Koncern	
	2020	2019
Note		
Omkostninger:		
Hensættelse vedrørende negativ værdi af investeringsejendomme	15.000	0
	15.000	0
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Værdiregulering af investeringsejendomme	-15.000	0
Resultat af særlige poster netto	-15.000	0

	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under udførelse	Afledte finansielle instrumenter
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
3. OPLYSNINGER OM DAGSVÆRDI KONCERN			
Dagsværdi ultimo	1.717.723	204.145	-38.226
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	37.123	8.000	0
Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	0	0	-6.308



NOTER

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
4. NETTOOMSÆTNING				
Nettoomsætning	0	0	14.372	20.115
Omsætning vedrørende projekter	613.482	434.961	0	0
Lejeindtægter	78.189	66.265	0	0
	691.671	501.226	14.372	20.115
5. MEDARBEJDERFORHOLD				
Lønninger og gager	31.082	27.994	31.082	27.994
Pensioner	972	889	972	889
Andre omkostninger til social sikring	274	205	274	205
	32.328	29.088	32.328	29.088
Direktion	3.233	2.988	3.233	2.988
Bestyrelse	191	25	191	25
	3.424	3.013	3.424	3.013
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	33	31	33	31

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
6. HONORAR TIL GENERALFORSAMLINGSVALGT REVISOR				
Samlet honorar til Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	1.347	1.377	169	248
Honorar vedrørende lovpligtig revision	909	941	86	97
Skattemæssig rådgivning	139	97	10	73
Andre ydelser	299	339	73	78
	1.347	1.377	169	248
7. ØVRIGE FINANSIELLE OMKOSTNINGER				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	9.740	7.797
Andre finansielle omkostninger	15.170	27.584	3.902	3.405
	15.170	27.584	13.642	11.202
8. SKAT AF ÅRETS RESULTAT				
Skat af årets resultat	26.227	24.166	-8.534	-3.704
Regulering af udskudt skat	15.330	8.373	2.334	20
Regulering af tidligere års skat	-4	-122	-4	-10
	41.553	32.417	-6.204	-3.694



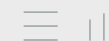
NOTER

t.kr.	Moderselskab	
	2020	2019
Note		
9. FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-120.122	134.260
Disponeret fra overført resultat	278.171	-13.256
Disponeret i alt	158.049	121.004

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
10. GRUNDE OG BYGNINGER				
Kostpris primo	0	0	0	0
Overførsler	36.000	0	0	0
Tilgang i årets løb	15.082	0	0	0
Kostpris ultimo	15.082	0	0	0
Af- og nedskrivninger primo	0	0	0	0
Årets af-/nedskrivninger	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	51.082	0	0	0

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
11. ANDRE ANLÆG, DRIFTSMATERIEL OG INVENTAR				
Kostpris primo	2.657	1.892	2.657	1.892
Tilgang i årets løb	126	765	126	765
Kostpris ultimo	2.783	2.657	2.783	2.657
Af- og nedskrivninger primo	-1.642	-1.175	-1.642	-1.175
Årets af-/nedskrivninger	-521	-467	-521	-467
Af- og nedskrivninger ultimo	-2.163	-1.642	-2.163	-1.642
Regnskabsmæssig værdi ultimo	620	1.015	620	1.015

t.kr.	Koncern	
	2020	2019
Note		
12. INVESTERINGSEJENDOMME UNDER UDFØRELSE		
Kostpris primo	277.595	100.476
Korrektion af kostpris primo	3.652	0
Tilgang i årets løb	173.873	142.030
Overførsler netto	-243.275	35.089
Kostpris ultimo	211.845	277.595
Regulering til dagsværdi primo	10.394	0
Korrektion af regulering til dagsværdi primo	-3.652	0
Udviklingsomkostninger modregnet i hensatte forpligtelser	-3.718	0
Årets værdireguleringer	8.000	10.394
Heraf negative værdireguleringer, der er modregnet i hensatte forpligtelser	15.000	0
Overførsler	-10.394	0
Regulering til dagsværdi ultimo	15.630	10.394
Regnskabsmæssig værdi ultimo	227.475	287.989
Renteomkostninger indgår i kostprisen med	6.915	7.888



NOTER

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent (bolig) 4,00%

FØLSOMHEDSANALYSE:

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

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendomme reduceres med 25,2 mio. kr.

t.kr.	Koncern	
Note	2020	2019
13. INVESTERINGSEJENDOMME		
Kostpris primo	1.161.267	944.359
Tilgang vedrørende virksomhedsovertagelse	0	201.180
Tilgang i årets løb	13.614	32.905
Afgang i årets løb	-11.682	-57.233
Overførsler	207.276	40.056
Kostpris ultimo	1.370.475	1.161.267
Regulering til dagsværdi primo	303.995	285.685
Årets regulering til dagsværdi	37.123	38.027
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-4.264	-19.717
Overførsler	10.394	0
Regulering til dagsværdi ultimo	347.248	303.995
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.717.723	1.465.262



NOTER

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Højeste afkastprocent (erhverv)	6,00%
Laveste afkastprocent (erhverv)	3,75%
Højeste afkastprocent (bolig)	4,25%
Laveste afkastprocent (bolig)	3,50%

FØLSOMHEDSANALYSE:

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

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med ca. 172 mio. kr.

t.kr. **Moderselskab**

Note	2020	2019
14. KAPITALANDELE I TILKNYTTEDE VIRKSOMHEDER		
Anskaffelsessum, primo	41.009	19.075
Tilgang i årets løb	701	21.934
Kostpris Ultimo	41.710	41.009
Opskrivninger primo	626.560	501.763
Årets resultat	179.878	134.260
Årets tilbageførsler på afgang	-4.920	-9.463
Opskrivninger ultimo	801.518	626.560
Afskrivninger på goodwill primo	-643	-643
Afskrivninger på goodwill ultimo	-643	-643
Overført til hensatte forpligtelser	1.716	767
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	1.716	767
Regnskabsmæssig værdi ultimo	844.301	667.693



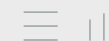
NOTER

Tilknyttede virksomheder:

	Hjemsted	Ejerandel
ELF Ejendomme A/S	Gentofte	100%
ELF Parkering ApS	Gentofte	100%
Holdingselskabet af 27.10.2010 ApS	Gentofte	100%
Korsdalskvarteret ApS	Gentofte	100%
Bakkegårds Alle ApS	Gentofte	100%
4 Minds Holding ApS	Gentofte	100%
4 Minds ApS	Gentofte	100%
4 Minds Byg ApS	Gentofte	100%
Amager Strand 1 ApS	Gentofte	100%
Amager Strand 3 ApS	Gentofte	100%
Amager Strand 4 ApS	Gentofte	100%
Amager Strand 6 ApS	Gentofte	100%
Amager Strand 8 ApS	Gentofte	100%
Amager Strand 9 ApS	Gentofte	100%
Amager Strand 10 ApS	Gentofte	100%
Amager Strand 11 ApS	Gentofte	100%
IrmaByen 1 ApS	Gentofte	100%
IrmaByen 3 ApS	Gentofte	100%
IrmaByen 6 ApS	Gentofte	100%
IrmaByen 7 ApS	Gentofte	100%
IrmaByen 9 ApS	Gentofte	100%
IrmaByen 11 ApS	Gentofte	100%
IrmaByen 12 ApS	Gentofte	100%
IrmaByen 13 ApS	Gentofte	100%
IrmaByen 14 ApS	Gentofte	100%
IrmaByen 16 ApS	Gentofte	100%
IrmaByen 17 ApS	Gentofte	100%
IrmaByen 19 ApS	Gentofte	100%

Tilknyttede virksomheder:

	Hjemsted	Ejerandel
IrmaByen 20 ApS	Gentofte	100%
Sophienberg ApS	Gentofte	100%
FRIMÆRKET ApS	Gentofte	100%
Njalsgade Komplekset ApS	Gentofte	100%
Soborg Property Denmark A/S	Gentofte	100%
Ejendomsselskabet af 21.10.2019 ApS	Gentofte	100%
Scandiagade ApS	Gentofte	100%
Udviklingselskabet af 1. Juli 2019 A/S	Gentofte	100%
TRONGÅRDEN ApS	Gentofte	100%
Bækhus Enge ApS	Gentofte	100%



NOTER

t.kr.	Moderselskab	
Note	2020	2019
15. TILGODEHAVENDER HOS TILKNYTTED E VIRKSOMHEDER		
Kostpris primo	319.290	375.628
Tilgang i årets løb	526.483	500.334
Afgang i årets løb	-615.334	-556.672
Kostpris ultimo	230.439	319.290
Regnskabsmæssig værdi ultimo	230.439	319.290

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
Note	2020	2019	2020	2019
16. ANDRE VÆRDIPAPIRER OG KAPITALANDELE				
Kortpris primo	5.341	5.306	5.341	5.306
Tilgang	2.910	35	2.910	35
Kostpris ultimo	8.251	5.341	8.251	5.341
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.251	5.341	8.251	5.341
17. ANDRE TILGODEHAVENDER				
Kostpris primo	248	435	248	435
Tilgang i årets løb	10.045	67	9.839	67
Afgang i årets løb	-30	-254	-30	-254
Kostpris ultimo	10.263	248	10.057	248
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.263	248	10.057	248
18. PROJEKTBEHOLDNINGER				
Projektbeholdninger	597.187	769.577	0	0
	597.187	769.577	0	0

Der er i 2020 indregnet finansielle omkostninger i projektbeholdningerne for t.kr. 7.845.



NOTER

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
Note				
19. UDSKUDTE SKATTEAKTIVER				
Udskudte skatteaktiver primo	0	0	-50	0
Udskudt skat af årets resultat	0	0	-2.334	0
Korrektion af udskudt skat primo	0	0	2.416	0
	0	0	32	0

20. PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

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

21. LIKVIDE BEHOLDNINGER

Indestående på deponeringskonti udgør 27,4 mio. kr. (2019 35,7 mio. kr.) af koncernens likvide beholdninger (kr. 0 for moderselskabet).

22. VIRKSOMHEDSKAPITAL

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

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
23. HENSÆTTELSER TIL UDSKUDT SKAT				
Hensættelser til udskudt skat primo	113.261	111.388	0	29
Korrektion af udskudt skat primo	-2.377	0	0	0
Udskudt skat af årets resultat	15.330	8.373	0	20
Udskudt skatteaktiv overtaget ved virksomhedsovertagelse	0	-6.500	0	0
	126.214	113.261	0	49
24. ANDRE HENSATTE FORPLIGTELSER				
Andre hensatte forpligtelser primo	12.596	14.046	0	0
Årets ændring i andre hensatte forpligtelser	13.382	-1.450	0	0
	25.978	12.596	0	0
Forfaldstidspunkterne forventes at blive:				
0-1 år	2.445	345	0	0
1-5 år	23.533	12.251	0	0
	25.978	12.596	0	0

Andre hensatte forpligtelser omfatter primært forventede omkostninger vedrørende investeringsejendomme under opførelse.



NOTER

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
Note	2020	2019	2020	2019
25. HENSÆTTELSE VEDRØRENDE KAPITALANDELE I TILKNYTTED E VIRKSOMHEDER				
Hensat på dattervirksomheder	0	0	1.716	767
	0	0	1.716	767
26. GÆLD TIL REALKREDITINSTITUTTER				
Gæld til realkreditinstitutter i alt	859.057	881.691	0	0
Heraf forfalder inden for 1 år	-145.360	-142.842	0	0
	713.697	738.849	0	0
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	679.572	664.428	0	0
27. KURSVÆRDI AF SIKRINGSINSTRUMENTER				
Kursværdi af sikringsinstrumenter i alt	38.226	31.918	0	0
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0	0	0
Kursværdi af sikringsinstrumenter i alt	38.226	31.918	0	0
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	38.226	31.918	0	0

Der er indgået rente SWAP aftaler, som sikrer koncernen en fast rente på en del af realkredit gælden. SWAP aftalerne er pr. 31. december 2020 nominelt 137,4 mio. kr., og udløber den 30. juni 2046. Værdien af SWAP aftalerne er pr. 31. december 2020 negativ med 38,2 mio. kr.

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
Note	2020	2019	2020	2019
28. ANDEN GÆLD				
Anden gæld i alt	99.758	98.962	97.258	98.962
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0	0	0
Anden gæld i alt	99.758	98.962	97.258	98.962
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0	0	0
29. PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER				
Periodeafgrænsningsposter omfatter forudbetalte honorarer.				

NOTER

30. PANSÆTNINGS OG SIKKERHEDSSTILLELSER

KONCERNEN

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 859,1 mio. kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 1.334 mio. kr., samt projektbeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 91,6 mio. kr.

Til sikkerhed for gæld til ejerforeninger, kr. 0, er der lyst pantebrev for i alt t.kr. 505, der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 86,5 mio. kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 288,3 mio. kr., er der afgivet følgende sikkerheder:

- transport i modtagne leverandørgarantier, 50,7 mio. kr.
- transport i restkøbesummer fra salg af boliger, 272,6 mio. kr.
- transport i provenu fra hjemtagelse af realkreditlån
- indtrædelsesret i to totalentreprisekontrakter

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 509,9 mio. kr., har koncernen deponeret ejerpante breve på i alt 436,1 mio. kr., der giver pant i følgende:

- projektbeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 375 mio. kr.
- investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 281,8 mio. kr.
- investeringsejendomme under udførelse, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 227,5 mio. kr.
- grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 51,1 mio. kr.

Herudover er der lyst 85 mio. kr. i ejerpantebreve, der henligger i koncernens varetægt. Ejerpantebrevene giver pant i projektbeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 56,9 mio. kr., samt investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 10,8 mio. kr.

Af koncernens likvide beholdninger er 27,4 mio. kr. indestående på deponeringskonti.

MODERSELSKABET

Til sikkerhed for tre datterselskabers engagementer med pengeinstitutterne, 472,6 mio. kr., er der afgivet sikkerhed i anparterne i datterselskaberne, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 386,7 mio. kr.

31. EVENTUALPOSTER

EVENTUALAKTIVER KONCERNEN

Et koncernselskab besidder, foruden et allerede indregnet udskudt skatteaktiv på 6,5 mio. kr., et yderligere potentielt udskudt skatteaktiv på 40,7 mio. kr., der ikke er indregnet.

EVENTUALFORPLIGTELSE KONCERNEN

Koncernen har indgået entreprisekontrakter og betingede købsaftaler, hvor restforpligtelsen pr. 31. december 2020 udgør i alt 673,9 mio. kr.

Koncernen har indgået driftsaftaler vedrørende IT, hvor restløbetiden pr. 31. december 2020 udgør 42 måneder, og restforpligtelsen udgør 1.568 t.kr.

Koncernens pengeinstitutter har stillet betalings- og entreprenørgarantier for i alt 167,3 mio. kr. Koncernen har indgået huslejekontrakter med henholdsvis 3 og 6 måneders opsigelse. Den årlige husleje udgør 1,3 mio. kr.

Koncernen har indgået operationelle leasingaftaler vedrørende driftsmidler. Restløbetiden udgør fra 40-46 måneder, og den samlede restleasingforpligtelse udgør 267 t.kr.

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

MODERSELSKABET

Moderselskabet har afgivet solidarisk selvskyldnerkaution over for følgende koncernselskabers mellemværender med pengeinstituttet:

- FRIMÆRKET ApS (gæld pr. 31. december 2020 206 mio. kr.)
- TRONGÅRDEN ApS (gæld pr. 31. december 2020 248,6 mio. kr.)

Herudover har moderselskabet afgivet solidarisk selvskyldnerkaution over for ELF Ejendomme A/S' mellemværende med pengeinstituttet vedrørende finansielle instrumenter. Selskabets gæld til pengeinstituttet vedrørende finansielle instrumenter udgjorde pr. 31. december 2020 38,2 mio. kr.

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



NOTER

Moderselskabet indestår for betaling af datterselskabers forpligtelser, hvor restbetaling pr. 31. december 2020 udgør 5,2 mio. kr.

Moderselskabet har indgået huslejekontrakter med henholdsvis 3 og 6 måneders opsigelse. Den årlige husleje udgør 1,3 mio. kr.

Moderselskabet har indgået betinget købsaftale vedrørende ejendomme. Rest forpligtelsen udgør pr. 31. december 2020 127,8 mio. kr.

Moderselskabet har indgået driftsaftaler vedrørende IT, hvor restløbetiden pr. 31. december 2020 udgør 42 måneder, og restforpligtelsen udgør 1.568 tkr.

Moderselskabet har indgået operationelle leasingaftaler vedrørende driftsmidler. Restløbetiden udgør fra 40-46 måneder, og den samlede restleasingforpligtelse udgør 267 t.kr.

Moderselskabet hæfter for skyldig moms under den fælles momsregistrering. Den samlede forpligtelse under fællesregistreringen udgør pr. 31. december 2020 17,1 mio. kr.

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

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatte eller kildeskatte 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 ELF Developments 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 ELF Developments finansieringsstrategi for investeringsporteføljen, vil risikoeksponeringen dog være begrænset. Markedsværdien af prioritetsgælden vil falde med stigende renter.



NOTER

33. NÆRSTÅENDE PARTER

FLAME Holding S.A.R.L.,
412 F, Route d'Esch
L 2086 Luxembourg
Luxembourg

Hovedaktionær

Erik Ludvig Find
Sofievej 19
2900 Hellerup

Ultimativ
hovedaktionær

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

t.kr.

Koncern

Note

2020

2019

34. REGULERINGER

Af og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver
Værdiregulering af investeringsejendomme
Andre finansielle indtægter
Øvrige finansielle omkostninger
Skat af årets resultat

521

467

-47.665

-57.401

-4

-1

15.650

27.744

41.553

32.417

10.055

3.226

35. ÆNDRING I DRIFTSKAPITAL

Ændring i varebeholdninger
Ændring i tilgodehavender
Ændring i leverandørgæld og anden gæld
Andre reguleringer i driftskapital

158.190

-47.710

4.275

29.817

-8.170

24.910

2.100

-13.582

156.395

-6.565



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

ÆNDRING I ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Selskabet har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 1716 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 27. december 2018. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings- og klassifikationsbestemmelser. Ændringer til bestemmelserne for indregning, måling og klassifikation er følgende:

Reserve for sikringstransaktioner

Urealiserede gevinster og tab på finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), skal fremover indregnes under egenkapitalen i reserve for sikringstransaktioner frem for under overført resultat. Reserven er ikke bundet. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og opløses, når den sikrede transaktion finder sted, eller den ikke længere forventes at finde sted. I overensstemmelse med § 6, stk. 2 i lov nr. 1716 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 27. december 2018 foretages indregning i reserven med fremadrettet virkning for gevinster og tab, der indregnes første gang i balancen fra og med 1. januar 2020. Den ændrede regnskabspraksis påvirker ikke årets resultat, balancesum eller egenkapital.

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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

KONSOLIDERINGS- PRAKSIS

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udignes 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.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 allokere 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

Virksomheden 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.

VÆRDIREGULERING AF I NVESTERINGSEJENDOMME

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.

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).



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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	10-50 år	0-50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	35 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 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 leasingydelser. 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

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

Investerings ejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi.

Ejendommene værdiansættes ud fra en afkast-baseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav i henhold til 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 ”produktionsomkostninger”.

Investerings ejendomme 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 værdiregulering af investeringsejendomme.

Investerings ejendomme under opførelse måles til kostpris, såfremt der ikke kan opgøres en pålidelig dagsværdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER

KAPITALANDELE I TILKNYTTETE 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 virksomhedernes 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. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

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 modervirksomheden 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 overtagelsesmetoden, 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 renter, der direkte kan henføres til projektet, i kostprisen.

Nettorealisationsværdien for projektbeholdningerne 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 salgspris.

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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

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

LIKVIDE BEHOLDNINGER

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

EGENKAPITAL

RESERVE FOR NETTOOPSKRIVNING EFTER DEN INDRE VÆRDIS METODE

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

ELF Development A/S hæfter som administrations-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 forde-



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

les 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 balanAdm. direktør-orienterede 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 FORPLIGTELSE

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, færdiggørelse af solgte projekter og opførelse af investeringsejendomme. 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 udbedring 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.

GÆLDSFORPLIGTELSE

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 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-

onlån 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 nominel 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

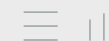
Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

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.



LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for ELF Development A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver koncernregnskabet og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 17. juni 2021

DIREKTION

JAN KRISTENSEN
Adm. direktør

KRISTIAN HARE
Finansdirektør

BESTYRELSE

ANDREEA IOANA KAISER
Bestyrelsesformand

ERIK LUDVIG FIND
Næstformand

PETER WINTHER

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

TIL KAPITALEJEREN I ELF DEVELOPMENT A/S

KONKLUSION

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for ELF Development A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter 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 2020, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

GRUNDLAG FOR KONKLUSION

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

LEDELSENS ANSVAR FOR KONCERNREGNSKABET OG ÅRSREGNSKABET

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol,

som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

REVISORS ANSVAR FOR REVISIONEN AF KONCERNREGNSKABET OG ÅRSREGNSKABET

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisi-

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregn-



skabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udfører og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der

på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at ud-

trykke 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 17. juni 2021

REDMARK

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Steen Jensen
statsautoriseret revisor
mne27739

“HOS ELF PEGER ORD OG
HANDLING I DEN SAMME RETNING.
DET VI SIGER, ER DET VI GØR.”



