

Årsrapport 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. maj 2023.

ALFA Development A/S
Knud Højgaards Vej 2 • 2860 Søborg • CVR: 27528449

Jeppe Pauli
Dirigent

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

Indhold

4 Ledelsesberetning

- 5 Tid til at nytænke, tid til at handle, tid til at samarbejde
- 9 Stigende driftsindtjening fra investeringsejendomme resulterede i positive værdireguleringer
- 12 Kort om ALFA
- 16 Finansielt overblik
- 19 Finansielle hoved- og nøgletal for koncernen
- 20 Risikostyring
- 21 Risikoanalyse i 2022
- 24 Selskabsledelse
- 27 Ansvarlighed hos ALFA Development
- 28 Bæredygtighed

- 32 Mennesker og virksomhedskultur
- 36 Forretningsetik
- 39 Forretningsmodel

Udviklingsportefølje

- 40 Markedsoverblik
- 41 Performance
- 43 TRONGÅRDEN
- 45 IrmaByen

Investeringsportefølje

- 47 Markedsoverblik
- 49 Performance
- 51 ALFA WORK
- 53 LIVING BY ALFA

55 Årsregnskab

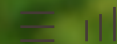
- 56 Resultatopgørelse
- 57 Balance
- 59 Egenkapitalopgørelse
- 60 Pengestrømsopgørelse
- 61 Noter
- 76 Anvendt regnskabspraksis

84 Påtegninger

- 85 Ledespåtegning
- 86 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

5	Tid til at nytænke, tid til at handle, tid til at samarbejde	20	Risikostyring	Udviklingsportefølje	Investeringsportefølje	
9	Stigende driftsindtjening fra investeringsejendomme resulterede i positive værdireguleringer	21	Risikoanalyse i 2022	40	Markedsoverblik	
12	Kort om ALFA	24	Selskabsledelse	41	Performance	
16	Finansielt overblik	27	Ansvarlighed hos ALFA Development	43	TRONGÅRDEN	
19	Finansielle hoved- og nøgletal for koncernen	28	Bæredygtighed	45	IrmaByen	
		32	Mennesker og virksomhedskultur		47	Markedsoverblik
		36	Forretningsetik		49	Performance
		39	Forretningsmodel		51	ALFA WORK
					53	LIVING BY ALFA



Tid til at nytænke, tid til at handle, tid til at samarbejde

ALFA Development udvikler boliger og bykvarterer i København, Stockholm, Aarhus og Malmø, og vi er stolte af de produkter, vi kan tilbyde vores kunder. Som en del af vores forretning står vi selv for udlejning og drift af udvalgte ejendomme. Det gør vi ud fra et ønske om at være til stede i de områder, vi udvikler, og samle feedback fra beboerne, så vi kan fortsætte udviklingen af området og samtidig bruge erfaringerne i fremtidige projekter.

Gode nærmiljøer handler i høj grad om de kvaliteter og faciliteter, der er til stede i det område, hvor man bor. Behovene er ikke ens fra bydel til bydel. Vores udviklingsprojekter baserer sig derfor altid på grundige analyser af de lokale behov og opfylder dem gennem for eksempel lokale kvali-

tetsbutikker, services og oplevelser, som etableres og drives i tæt samarbejde med lokale partnere. Det er tilfældet i vores nye konceptbyggeri, LIVING BY ALFA, hvor vi selv er gået ind i driften af en lokal restaurant, et bageri og en take-away for at øge livskvaliteten for beboerne i hele IrmaByen, en





attraktiv ny bydel der snart er fuldt udbygget med ca. 1.000 boliger.

Udfordrende marked i 2022

Markedet for projektudvikling blev udfordret i 2022. Udviklingen skyldes en lang række faktorer fra høje grundpriser og byggeomkostninger til øget lovgivning og nye krav både nationalt og i de enkelte kommuner, stigende ejendomsskatter og større finansieringsomkostninger. Dertil kommer, at byggeindustrien står for en stor del af udledningen af drivhusgasser og producerer store mængder affald. Kravene til mere bæredygtigt byggeri stiger dermed helt naturligt og med god grund. Denne udvikling er med til at øge omkostningerne, i hvert fald på den korte bane.

Samtidig er vores kunder, boligkøbere og bolig-ejere, hårdt ramt af høj inflation og stigende renter. Vi kan derfor ikke pålægge vores nuværende og potentielle kunder øgede omkostninger. Tværtimod har vi set en negativ prisudvikling i det sidste år, og det er endnu ikke slut. Vi forventer således, at priserne falder endnu mere i de kommende år, især på ejerboliger, på alle de markeder, hvor vi driver forretning. Det betyder, at udvikling af ejerboliger ikke længere er rentabelt, hvilket også afspejles i det begrænsede antal nye ejerboliger på markedet.

Svært marked giver nye muligheder

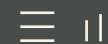
De økonomiske udfordringer er også en katalysator for forandring, et ekstra skub til at vi gør en ekstra

indsats for at nytænke og effektivisere. Vi har de sidste par år forberedt os på, at markedet kunne vende. Helt konkret har vi ændret vores grundlæggende tankesæt fra 'hvis vi bygger det, sælger det' til meget nøje at kortlægge, hvad det er, kunderne vil have. Det gælder både for udviklingen af boliger og bymiljøer.

For at samle ideer og udvikle vores forretning har vi rejst rundt i Europa og besøgt succesfulde og nytænkte bymiljøer og boligkoncepter, der kan inspirere vores udviklingsprojekter. Vi deltager også aktivt i internationale netværk som fx ULI (Urban Land Institute) for at udveksle viden og ideer med konkurrenter og eksperter fra andre industrier.

Nogle af de gennemgående tendenser, vi har mødt, er fokus på livskvalitet og fællesskab, et ønske om at komme tættere på naturen, mindre og fleksible boliger, mens flere og flere ønsker at dele mere frem for at eje alting selv. Ensomhed er også en udpræget tendens, ikke mindst i de nordiske lande. Og den økonomiske udvikling stiller nye krav til boligens pris – også i de byer, hvor vi driver forretning.

Med alt dette input i bagagen fortsætter vi med at udvikle grønnere nærmiljøer, hvor vi sætter arkitektur og boligens funktionalitet i højsædet. Vi vil fokusere på at skabe fællesarealer af høj kvalitet både indendørs og udendørs kombineret med mindre og fleksible boliger.



LIVING BY ALFA i IrmaByen sætter nye standarder

Vores seneste konceptbyggeri LIVING BY ALFA, som er beliggende i IrmaByen, afspejler flere af de nævnte tendenser. Det udendørs fælles terrasseområde i første sals højde er inspireret af den populære Greenway i New York, mens fællesfaciliteterne i The Clubhouse inviterer folk til at mødes og være sammen med deres naboer.

LIVING BY ALFA tilbyder gæsteværelser, et større fællesrum med køkken, et legerum og en hjemmebiograf. Alt sammen fællesfaciliteter, der gør, at beboerne har brug for mindre plads i hjemmet og kan dele de mange funktioner, som ellers er en del af en større og dyrere lejlighed. Sammen med vores partner IHA, som er specialister i hoteldrift, har vi ansat en Community Manager, der sørger for fælles aktiviteter i huset, og hvor beboerne kan booke ferietjeneste, pakkemodtagning og andre services, der gør livet nemt og bekvemt.

Vores tur rundt i Europa rejste også en række spørgsmål. Eksempelvis da vi var i London, hvor mange indbyggere ikke længere har en bil. Er det en udvikling, vi også vil se i København og Stockholm? Og behøver vi så bygge store parkeringshuse, der er med til at øge boligomkostningerne?

Gennemsnitsboligen er større i København end i de fleste andre storbyer, vi besøgte. Øger en større bolig livskvaliteten eller er den bare dyrere? Og når

vi arbejder hjemme et par dage om ugen, skal vi så have eget kontor i hjemmet, eller vil det være mere hyggeligt at dele faciliteter et sted i ejendommen eller tæt på i nærområdet?

Nye løsninger kræver mere samarbejde på tværs af sektorer

Vores kunder er lokale, men mange af deres behov er universelle, og mange af branchens udfordringer er globale. Derfor er det helt nødvendigt, at vi bliver bedre til at samarbejde på alle leder og kanter. Dette tæller både samspillet mellem det offentlige og private og samarbejdet på tværs af industrier og landegrænser.

I ALFA Development ønsker vi at gå forrest i denne udvikling og være med til at sætte nye standarder. Vi dyrker en kultur, hvor vi er nysgerrige og brænder for at nytænke og forbedre i samspil med de mennesker, der skal bo i de miljøer, vi udvikler.

Biodiversitet ligger os på hjerte

Vi kan ikke slutte dette forord uden at komme omkring en af de globale udfordringer, som vi personligt finder allermest presserende, nemlig tab af biodiversitet. Vi er ikke i tvivl om, at verdenssamfundet vil finde løsninger på klimakrisen gennem lovgivning, ingeniørkunst og ny teknologi. Men biodiversitetskrisen er en endnu større og mere truende krise, hvor løsninger måske er sværere at få øje på.

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

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

Andreea Kaiser

Bestyrelsesformand og ejer af ALFA Development



I løbet af de sidste 70 år er jordens befolkning vokset fra 2,5 milliarder til næsten otte milliarder. Det voksende befolkningstal presser jordens ressourcer til det yderste og skubber naturens vilde plante- og dyreliv ind i mindre og mindre lommer af vild natur. Vi går mod et totalt kollaps af økosystemer i vores levetid, forudsiger eksperter. Den danske videnskabskvinde Katrine Richardson forklarede på den årlige MIPIM konference, at hvis vi ser på totalvægten af alt liv på jorden, så består den af 67% husdyr, 30% mennesker og kun 3% vilde arter.

Tankevækkende, og vi ser det med egne øjne, når vi som familie rejser rundt og besøger fjerne lande og dykker i havet. Typisk ligger de mest dyrebare naturområder med høj biodiversitet i lande, hvor der ikke er økonomi til at passe på dem. Derfor er vi overbeviste om, at løsningerne kræver global tænkning og globalt samarbejde. Når en art forsvinder, kan den ikke bare bringes til live igen. Og når en art forsvinder, påvirker det andre arter, og vi risikerer, at et helt økosystem kollapse. Det haster i høj grad med at få gjort noget ved biodiversitetskrisen.

Vores fond PRF sætter fokus på biodiversitet

Som et bidrag til arbejdet med at sikre verdens biodiversitet har vi etableret fonden PRF (Planetary Responsibility Foundation). Selskaber i ALFA koncernen har forpligtet sig til at overføre op til 100 millioner kroner til fonden i løbet af de næste ti år. Hermed har vi plantet et frø i håb om, at andre –

især virksomheder med en tilsvarende ambition om at gøre forskel i verden – vil gå sammen med os.

Vores mål er at udvide nationalparker eller kæde naturområder sammen gennem korridorer for vilde dyr, som vil give truede arter en chance for at overleve til glæde for fremtidens generationer. Om disse områder med høj biodiversitet er i Costa Rica, Congo eller Indonesien gør ingen forskel. De udgør planetens største skatte, og det er vores pligt at arbejde sammen for at finde løsninger og beskytte verdens natur.

Andreea Kaiser

Bestyrelsesformand og ejer af ALFA Development

Stigende driftsindtjening fra investeringsejendomme resulterede i positive værdireguleringer

Den lavere omsætning i projektafdelingen, som var forventet grundet få afleveringer, blev opvejet af stigende driftsindtjening i porteføljen af investeringsejendomme. Dette resulterede i positive værdireguleringer, hvilket i al væsentlighed er årsagen til det tilfredsstillende resultat.

Selskabsledelsen har de foregående år været konservative i forbindelse med køb af nye projekter og igangsætning af nye byggerier. Som naturlig konsekvens heraf har der været en lavere beholdning af igangværende arbejde i projektbeholdningen i årets løb samt for projekter med levering i 2022 samt i 2023 og 2024.

I forrige regnskabsår frasolgte vi investeringsejendomme for 1.074 mio. kr. og har i indværende år frasolgt investeringsejendomme og udviklingspro-

jekter for i alt 258 mio. kr. Den frigivne likviditet fra salgene blev allokeret til at investere i nye udviklingsprojekter samt investeringsejendomme med udviklingspotentialer.

I tråd med vores mål om at arbejde kontinuerligt og målrettet på at identificere nye områder til udvikling og byggeri med forventet aflevering i årene 2025 og frem, blev der i 2022 købt investeringsejendomme med udviklingspotentialer for i alt 400 mio. kr.

Investeringsejendommene med udviklingspotentialer forventes på mellemlang sigt at kunne anvendes til projektsalg samt opførsel af investeringsejendomme med videresalg for øje eller til vores egen investeringsportefølje.

Vi færdiggjorde og afleverede 32 nybyggede boliger i høj kvalitet (2021: 201), som ikke blev påvirket af de generelt faldende ejendomspriser, da boligerne blev solgt for 1-2 år siden. De solgte boliger var den sidste etape i byggeriet TRONGÅRDEN i Kgs.

133

Årets resultat i mio. kr.

1.198

Egenkapital i mio. kr.

12%

ROE

21%

Gns. egenkapitalsforrentning
2018 - 2022

Lyngby, hvor alle boliger er Svanemærkede, hvilket indbefatter både lokalplanen samt materialerne.

De stigende renter og materialepriser resulterede i henholdsvis faldende boligpriser samt konkurser blandt totalentreprenører.

Når totalentreprenører eller deres underleverandører kommer i alvorlige finansielle problemer, er vi typisk sikret med sædvanlige bank- eller forsikringsgarantier. Derudover har vi også evnerne til at overtage styringen af sådanne byggeprojekter uden væsentlig effekt på koncernens drift og resultat.

Geografisk ekspansion

I 2022 fortsatte vi vores strategiske arbejde mod en langsigtet tilstedeværelse i Danmarks næststørste by, Aarhus, hvor vi har kontrol over et større areal beliggende kun seks kilometer fra Aarhus bymidte. Vi ser dette område som et attraktivt sted at udvikle kvalitetsboliger og skabe levende, sammenhængende og bæredygtige bykvarterer, som matcher byens demografiske udvikling. Endnu engang har vi i år sikret vores mulige jordbesiddelser via betaling af optionspræmier.

Koncernens søsterselskab, ALFA Development AB i Sverige, som ikke indgår i dette koncernregnskab, indgik hen over sensommeren aftaler om jordkøb i Stockholm-området. Disse er dog blandt andet betinget af tilfredsstillende lokalplaner.

Klima & miljø

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

Størstedelen af IrmaByen er bygget efter Nordic Built Charter, og det sidste byggeri i IrmaByen opføres med henblik på at opnå en DGNB Guld-certificering.

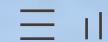
LIVING BY ALFA

LIVING BY ALFAs første lokation er beliggende i Irmabyen i Rødovre og består af 101 lejeboliger, 62 lejeboliger for voksne uden hjemmeboende børn, et Clubhouse med 400 m² fællesområder, en restaurant, to supermarkeder samt lidt mindre erhverv med fokus på salg og servicefag. Byggeriet leveres færdigt i første halvdel af 2023 med tre indflytningsetaper fordelt på januar, marts og juni.

Restauranten Olea Kitchen and Bar i LIVING BY ALFA åbnede i marts 2023 og drives af vores nyansatte team. Her kan man hente bagværk til morgenmaden, spise brunch med familien eller få middag og drinks med vennerne. Derudover er det muligt at tage lækre retter med hjem fra take away'en ved siden af, som vi driver under navnet Olea Take Away.

LIVING BY ALFA blev i juni 2022 kåret som Best Emerging Coliving Concept på internationalt plan ved Coliving Awards i forbindelse med UN-Habitats 11. udgave af Word Urban Forum. LIVING BY ALFA-konceptet er tænkt som et boligkoncept, der kan udbredes til hele Danmark og det øvrige Skandinavien.





Forventninger til det kommende år

På baggrund af de forventede afleveringer samt indgående salgsaftaler, forventer vi i 2023 et positivt resultat på omkring 80-90 mio.kr. før skat og værdireguleringer af investeringsejendomme.

Værdireguleringer af investeringsejendommene afhænger af ændringer i driftsresultatet samt afkastkravene, hvor afkastkravet påvirkes af det generelle renteniveau, inflationsforventninger og risikopræmie, som bestemmes af alternative placeringmuligheder for investorer.

Ved et uændret afkastkrav vil en driftsforbedring på 3%, alt andet lige, resultere i en værdiregulering på 66 mio. kr.

Krigen i Ukraine og COVID-19-nedlukninger i Kina har i 2022 medført flaskehalse i forsyningen af mange materialetyper, hvilket indtil nu har medført mindre forsinkelser i produktionen af eksisterende byggerier. Det har endvidere ført til stigende materialepriser samt et lønpres på håndværkere. Forsyningssituationen, herunder mangel og forsinkelser samt stigende materialepriser, forventes at aftage i 2023.

Kristian Hare
Finansdirektør

LIVING BY ALFA leder tankerne hen på et hyggeligt boutiquehotel bestående af 163 lejligheder – med plads og rum til børnefamilier, singler og yngre par med eller uden børn. Til dem, hvor børnene netop er flyttet hjemmefra, og dem, hvor livet uden de hjemmeboende børn nu byder på andre muligheder. Hjerteret er 'The Clubhouse', der fungerer som beboernes udvidede dagligstue. Her er loungemiljø, hjemmebiograf, legerum til børnene, fælles eventrum samt værelser til gæster.



Kort om ALFA

ALFA Development er en privatejet virksomhed med aktiviteter inden for udvikling af ejendomsprojekter samt udvikling og administration af egen portefølje af investeringsejendomme. Siden etableringen i 2006 er virksomheden støt og roligt vokset og er i dag kendetegnet ved en stærk organisation og et solidt netværk af pålidelige samarbejdspartnere.

Den 1. maj 2022 skiftede ELF Development navn til ALFA Development. Det nye navn forbereder virksomheden til international ekspansion inden for byudvikling med fokus på kvalitet og bæredygtighed.

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

75.000

M² til udlejning

285.000

M² i udvikling

114

Boliger i produktion

36

Ansatte

Vores formål er...

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

Vi betragter vores rolle som ejendomsudvikler i en større sammenhæng, ikke bare i relation til én bygning på én lokation, men herimod som en del af samfundet og verden omkring os. Vi vil gøre en positiv forskel og har derfor altid fokus på konsekvensen af vores handlinger.

Derfor bestræber vi os på løbende at forbedre os. Vi lytter til vores kunders behov og er på forkant med den innovative og teknologiske udvikling. Kun på den måde kan vi højne standarden for det, vi bygger, med henblik på design, funktionalitet og klimapåvirkning.

Vores løfter

Kunden i centrum

Vi søger at forstå vores kunders forskellige livsstadier og bygge boliger og løsninger, der passer til deres behov og gør vores kunders liv lettere. Dette gør vi ved at indtænke mere funktionalitet i vores produkter generelt: opbevaring, terrasser, indgange mm.

Livskvalitet

Vores arbejde er baseret på en ambition om at øge livskvaliteten for vores kunder. Sikkerhed, flere grønne områder, bedre områder for børn at lege sikkert, bedre services, fælles områder der fremmer fællesskabet, hyggelige pladser – steder at samles for at være sammen og bygge fællesskaber.

Bæredygtighed

For at forblive konkurrencedygtige er vi nødt til at blive mere innovative, effektive og bæredygtige. Et tæt samarbejde med driften for at optimere bygninger, reducere spild og træffe bedre valg på forhånd, under hensyntagen til produktets livscyklus, er nøglen til vores succes.

Vores 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.



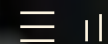
Passion

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.



“Strategien for ALFA Development i Danmark er fortsat at udvikle bykvarterer specifikt målrettet mellemindkomstsegment i de største byer. Vores mål er at vækste forretningen som en toneangivende spiller på markedet, der tør at gå nye veje og udvikle nye løsninger til gavn for hele branchen.”

Andreea Kaiser

Bestyrelsesformand og ejer af ALFA Development



Finansielt overblik

Årets resultat før skat blev 152 mio. kr. og medførte en egenkapitalstigning på 12%. Egenkapitalen udgør 1.198 mio.kr. og soliditetsgraden udgør 44%.

Omsætning og resultat

Årets nettoomsætning udgør 310 mio.kr. (2021: 605 mio. kr.), hvoraf 247 mio.kr. (2021: 543 mio. kr.) kan henføres til projektsalg fra udviklingsporteføljen. 63 mio. kr. (2021: 62 mio. kr.) er fra lejeindtægter, som primært vedrører investeringsporteføljen.

Lejeindtægterne fra investeringsporteføljen steg med 3% i forhold til året før og skyldes en kombination af NPI-reguleringer samt en øget investeringsportefølje. Fra 2023 forventes stigning i lejeindtægter i investeringsporteføljen som følge af køb af investeringsejendom ultimo 2022 og aflevering og idriftsætning af ejendom fra investeringsejendomme under opførsel. Der blev i 2022 købt ejendomme for 400 mio. kr. (2021: Salg for 1.074 mio. kr.) hvorefter porteføljen af investeringsejendomme udgør 2.020 mio. kr. (2021: 1.256 mio.kr.).

Koncernens domicil på adressen Knud Højgaards Vej 2 i Søborg indgår fortsat ikke i investeringsporteføljen, men præsenteres som et langfristet anlægsaktiv til kostpris med fradrag for afskrivninger.

Værdireguleringer af investeringsejendomme udgør 110 mio.kr. (2021: 107 mio.kr.), heraf stammer 11 mio. kr. fra investeringsejendomme under udførelse (2021: 16 mio. kr.), som også værdisættes til dagsværdi.

Der var forventet og guidet en lavere omsætning fra projektsalg i 2022, men grundet at en totalentreprenør blev taget under konkursbehandling, har ét projekt fået forsinket sin aflevering fra ultimo 2022 til primo 2023. Vi er indtrådt i de underliggende fagentrepriser, og omsætningen fra det specifikke projekt er, bortset fra periodeforskydningen, upåvirket af konkursen. Den forventede

avance fra det specifikke projekt er dog blevet reduceret som følge af de stigende ekstraomkostninger, som konkursen har medført. Den er dog stadig positiv og får således positiv resultateffekt ved afleveringen i 2023.

Bruttoresultatet udgør før værdireguleringer 64 mio. kr. (2021: 143 mio.kr) og medfører en bruttomarginal på 20,6 % (2021: 23,6%).

Distributionsomkostninger, der består af salgs- og markedsføringsomkostninger, faldt til 15 mio.kr. (2021: 22 mio.kr.), hvilket er lavere end sidste år og skyldes den lavere omsætningsaktivitet. Administrationsomkostningerne forblev på niveauet 21 mio. kr. (2021: 21 mio. kr.), og den mindre stigning skyldes primært, at der er hensat lønninger i opsigelsesperioden til afskedigelser, der blev gennemført i november. Organisation består efter afskedigelserne af 32 fuldtidsansatte ultimo året.

Resultat før finansielle poster og skat (EBITDA) udgør 140 mio.kr. (2021: 209 mio.kr.), og de finansielle nettoposter på 13 mio. kr. (2021: -15 mio. kr.), som dog er positivt påvirket af finansielle indtægter på 32 mio. kr. fra renteprodukter af engangskarakterer.

Resultat før skat udgør 152 mio. kr. (2021: 193 mio. kr.), og skat af årets resultat udgør 19 mio. kr. (2021: 41 mio. kr.), hvorved årets resultat udgør 133 mio. kr. (2021: 152 mio. kr.)

I 2021-årsrapporten angav vi et forventet resultat for 2022 på 50-60 mio. kr. før værdireguleringer af investeringsejendomme og skat. Årets resultat før værdireguleringer af investeringsejendomme og skat blev 42 mio. kr. (2021: 86 mio. kr.)

De negative afvigelser, som ramte projektudviklingen, oversteg ikke væsentligt effekten af de finansielle engangsindtægter samt den stigende driftsindtjening fra investeringsporteføljen. Værdireguleringerne af investeringsejendommene på 110 mio. kr. skyldes primært stigende driftsindtjening, som forventes at fortsætte ind i 2023. Årets resultat vurderes samlet set at være tilfredsstillende.

De stigende renter vil reducere den forventede avance for igangværende og planlagte projekter og vil derfor øge vores afkastkrav til fremtidige projekter.

Balance og egenkapital

Den samlede balancesum udgør 2.718 mio. kr. (2021: 2.215 mio. kr.) og består af 2.020 mio. kr., der kan henføres til investeringsporteføljen (2021: 1.256 mio. kr.), 223 mio.kr., der kan henføres til projektbeholdningen/udviklingsporteføljen (2021: 398 mio. kr.), 188 mio.kr., som er likvider (2021: 232 mio. kr.), og 287 mio.kr., der kan henføres til øvrige aktiver (2021: 329 mio. kr.).

Egenkapitalen udgør 1.198 mio.kr. (2021: 1.066 mio. kr.), hvilket medfører en solvensgrad på 44%, hvilket er 4-procentpoint lavere end sidste år (2021: 48%).

310 mio.kr.

Nettoomsætning

140 mio.kr.

EBIT

12%

Egenkapitalforrentning

2.718 mio.kr.

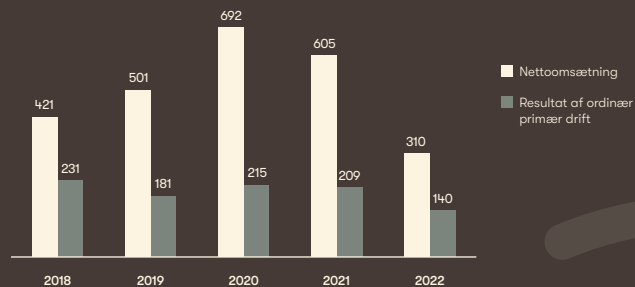
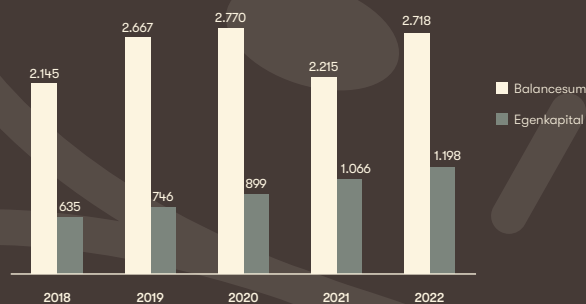
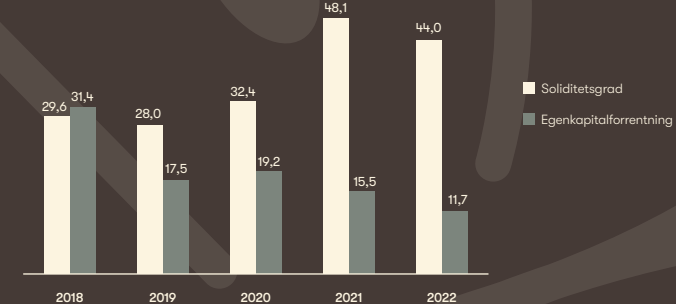
Aktiver

1.198 mio.kr.

Egenkapital

44%

Soliditetsgrad

Nettoomsætning
t.kr.Aktiver og egenkapital
t.kr.Egenkapitalforrentning
%



Som en del af en større udvikling af Kgs. Lyngbys østlige del har vi opført TRONGÅRDEN. Den nye bydel består af i alt 120 ejerboliger samt 67 lejeboliger og er tænkt som en urban landsby, hvor mennesker trives på tværs af generationer, fagligheder og familiemønstre.

Finansielle hoved- og nøgletal for koncernen

t.kr.	2022	2021	2020	2019	2018
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	310.048	605.198	691.671	501.226	420.740
Bruttoresultat	174.138	249.713	251.915	210.305	244.563
Resultat af ordinær primær drift	139.564	208.561	215.248	181.164	231.069
Finansielle poster, netto	12.528	-15.370	-15.646	-27.743	-9.832
Resultat før skat	152.092	193.191	199.602	153.421	221.237
Årets resultat	132.602	152.459	158.049	121.004	172.312
Balance					
Balancesum	2.718.136	2.215.179	2.769.936	2.667.048	2.144.926
Investeringer i materielle anlægsaktiver	662.378	335.145	202.695	452.026	221.749
Egenkapital	1.198.166	1.065.563	898.722	745.593	634.052
Pengestrømme					
Driftsaktivitet	264.612	94.388	280.802	68.024	-258.168
Investeringsaktivitet	-634.260	599.664	-197.131	-372.606	-176.122
Finansieringsaktivitet	441.321	-714.447	-74.712	385.249	398.862
Pengestrømme i alt	71.673	-20.395	8.959	80.667	-35.428

t.kr.	2022	2021	2020	2019	2018
Medarbejdere					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	40	42	33	31	27
Nøgletal i%					
Likviditetsgrad	79,5	243,5	87,0	98,0	118,6
Soliditetsgrad	44,1	48,1	32,4	28,0	29,6
Egenkapitalforrentning	11,7	15,5	19,2	17,5	31,4

Beregning af hoved- og nøgletal følger finansforeningens anbefalinger.

Som det fremgår af anvendt regnskabspraksis har koncernen i forhold til pengestrømsopgørelsen foretaget reklassifikation af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder. Hovedtallene for 2022 og 2021 er tilpasset i overensstemmelse hermed. Ændringerne har ingen væsentlig betydning for hovedtallene for perioden 2018-2020.

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 inddrages i to parallelle processer:

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

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

Strategisk risikostyring

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

Operational risikostyring

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

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

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

Kontinuerlig risikovurdering



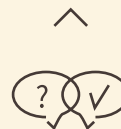
Analyse

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



Handling

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



Evaluering

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



Opfølgning

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



Risikoanalyse i 2022

ALFA Developments seneste strategiske og operationelle risikoanalyse er foretaget i fjerde kvartal 2022.

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

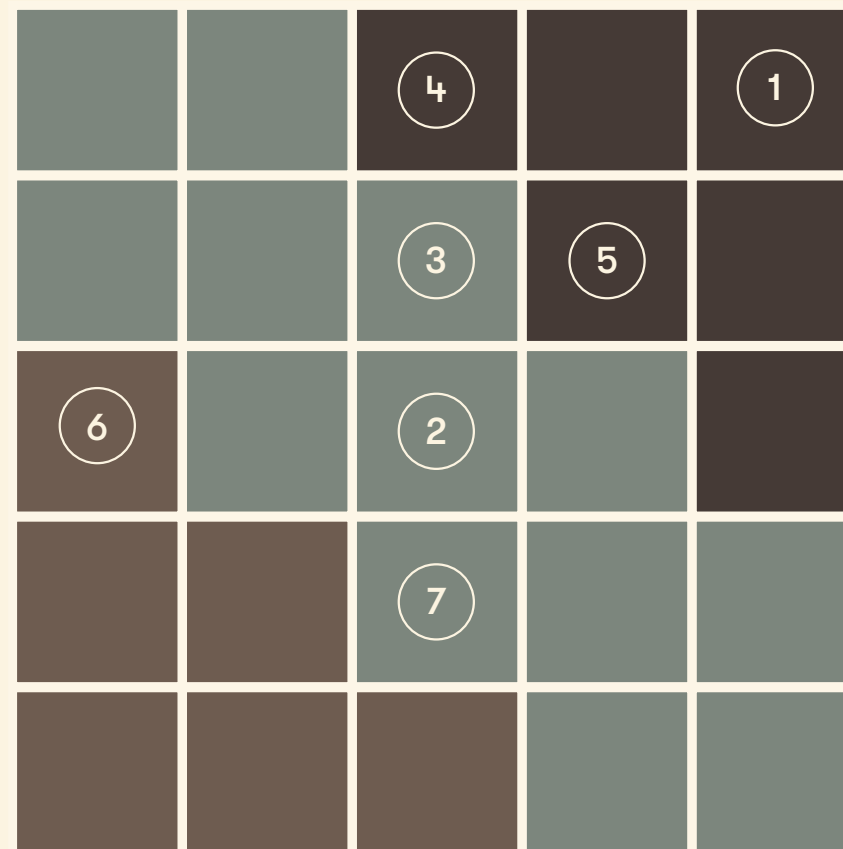
indtjeningsevne og omdømme, samt sandsynligheden for, at risikoen vil indtræffe.

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 infrastrukturel 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

Høj

Omdømme og indtjenings-
evne konsekvens

Lav

Sandsynlighed

Høj

1 Makroøkonomi ejendomsmarkedet og samfundsøkonomien

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

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

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

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

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

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

Forandringer i lovgrundlag

Ændret infrastruktur planlægning og lokalplan

Force Majeure: Naturkatastrofer, pandemier og krig ect.

2 Politiske forhold lovgivning og lokalplaner

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

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

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

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

Forandringer i lovgrundlag

Ændret infrastruktur planlægning og lokalplan

3 Kreditfaciliteter kapitalmarkedet og renteudviklingen

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

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

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

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

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

Ovenstående forhold reducerer finansieringsrisikoen til et acceptabelt niveau.

Utilstrækkelig finansiering

Forringede kreditvilkår

Udsving i markedsrenterne

4 Likviditet betalingsforpligtelser

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

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

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

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

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

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

Lav udlejningsprocent

Vigende salg

Uforudsete omkostninger

5 Værdiansættelse Regnskabsmæssige skøn

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

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

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

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

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

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

Subjektive skøn

Udsving i eksterne og interne omkostningsdrivere

6 Compliance Regler og standarder

Det er vigtigt, at vi og vores samarbejdspartnere opererer inden for 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

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

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

Bestyrelsen består i dag af Bestyrelsesformand Andreea Ioana Kaiser, Næstformand Ludvig Find samt de eksterne og uafhængige medlemmer Peter Winther og Klaus Kaae, som henholdsvis indtrådte i bestyrelsen i 2020 og i september 2022.

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.

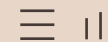
Bestyrelsen fastlægger arbejdsdelingen mellem bestyrelsen og direktionen samt direktionens opgaver og ansættelsesforhold. Derudover sikrer bestyrelsen klare retningslinjer for ansvarlighed, planlægning, opfølgning samt risikostyring.

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.

I regnskabsåret bestod direktionen af Administrerende Direktør Jan Kristensen og Finansdirektør Kristian Hare. Jan Kristensen er i april 2023 udtrådt af direktionen for i stedet at indtræde i bestyrelsen.

Andreea Kaiser

Bestyrelsesformand og ejer af ALFA Development



Over de kommende år vil fokus være på at vækste den danske forretning, hvor der skal findes nye attraktive projekter til udviklingsforretningen samt investeringsporteføljen. Strategien er fortsat en permanent tilstedeværelse i Aarhus, hvor vi med vores nuværende jordbesiddelser og optioner ser store muligheder, hvorfor organisationen i Aarhus forventes at øges i de kommende år.

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

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

Interne kontroller

Formålet med ALFA Developments kontrolmiljø er at minimere væsentlige risici henset til forretningsakti-

viteterne 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 ALFAs 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

▼ Stabsfunktioner

▼ Funktionsledelse

Funktioner:

Udvikling	Byg
Salg	Facility management

A modern rooftop terrace with a wooden deck, wicker furniture, a chessboard, and a brick wall. The terrace is enclosed by a glass railing and features a brick wall in the background. There are several potted plants and a fire pit. The scene is lit with warm, ambient lighting, suggesting a cozy evening atmosphere. In the foreground, a wooden table is set with a chessboard and two mugs of coffee. The terrace is furnished with wicker chairs and tables, and a brick wall is visible in the background. The overall atmosphere is warm and inviting.

De unikke faciliteter på toppen af LIVING BY ALFA er en helt særlig eksklusiv og rolig oase med plads til fordybelse og hyggeligt samvær – både under åben himlen, indendøre og i det tilhørende orangeri.

Ansvarlighed hos ALFA Development

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

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

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

5 LIGESTILLING
MELLEM KØNNENE



8 ANSTÆNDIGE JOBS
OG ØKONOMISK
VÆKST



11 BÆREDYGTIGE BYER
OG LOKALSAMFUND



12 ANSVARLIGT
FORBRUG
OG PRODUKTION



13 KLIMA-
INDSATS



16 FRED, RETFÆRDIGHED OG
STÆRKE INSTITUTIONER



Bæredygtighed

I ALFA Development samarbejder vi løbende med vores rådgivere og entreprenører om at blive mere bæredygtige, så vi sikrer, at vi reducerer vores klimaaftryk. Vi har fremsat specifikke klimamål, mens vi i år tilmed har færdiggjort vores Byggeprogram med tilhørende Bæredygtighedsplan. Dette gør os ikke kun i stand til at evaluere vores eget udgangspunkt, men skaber også en gensidig forpligtelse med omverdenen og os selv.

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

Byggeprogram og Bæredygtighedsplan

I samarbejde med vores bæredygtighedskonsulent har vi i 2022 færdiggjort vores Byggeprogram og tilhørende Bæredygtighedsplan. I Bæredygtighedsplanen har vi formuleret tre bærende principper for bæredygtighed, som er retningsgivende for projektering og udførelse af alle ALFAs byggerier.

Principperne omfatter Klima Effekt, Social Effekt og Biodiversitet Effekt og har både et lokalt og globalt perspektiv. Programmet og de tre principper skal ses som et redskab til os selv og vores samarbejdspartnere, hvori vi synliggør, hvad der er vigtigt for ALFA Development, og hvordan der skal prioriteres i udvikling og udførelse af konkrete projekter med henblik på generelle fokusområder som design, materialer, opførelse, drift og bortskaffelse. Vi definerer således rammerne og vores forventning til samarbejde og proces, samtidig med at vi søger at gøre nogle af vores ambitioner meget lavpraktiske og håndgribelige.

Bæredygtighedsprincipper



Klima effekt

Ansvarlige og bæredygtige løsninger



Social effekt

Livskvalitet, mangfoldighed og fælleskab



Biodiversitet effekt

I harmoni med naturen



Klima effekt

Lokalt

- Alle byggerier skal som minimum kunne DGNB-guld certificeres.
- Klimapåvirkningen fra opførelsen og driften af en ejendom må ikke udlede mere end 8 kg CO₂-eq pr. m² pr. år i minimum 50 år (jf. grænseværdierne i den frivillige lavemissionsklasse).
- Klimavenlige materialevalg, der minimerer den samlede CO₂-udledning over ejendommens levetid, og Svanemærkede produkter skal prioriteres.
- Der skal indtænkes cirkulære designstrategier, der fremmer genbrug og genanvendelse af materialer.
- Passive tiltag og designløsninger skal prioriteres før tekniske løsninger inddrages (fx ift. dagslys, varme, køling og ventilation).
- Byggeri skal indtænke energieffektive systemer og tekniske løsninger, der reducerer driftsrelaterede CO₂-udledninger.

Globalt

- ALFA Developments søsterselskab, ALFA Ventures, investerer i innovative, bæredygtige start-ups, der udvikler fremtidens løsninger inden for proptech til gavn for hele branchen.
- Donationer til fonden, Planetary Responsibility Foundation, som er etableret af Andreea Kaiser og Ludvig Find, til fremme af biodiversitet og kendskab til innovative og bæredygtige løsninger i ejendomsbranchen.
- Optræde som det gode forbillede i branchen ift. at reducere det klimaftryk, der sættes globalt, gennem kontinuerligt at søge at skærpe vores krav til CO₂-udledning.



Social effekt

Lokalt

- Alt byggeri har fokus på at facilitere fællesskaber og understøtte livskvalitet og trykthed for beboerne.
- Der skal sikres opholdslommer, mødesteder og læzoner, der understøtter fællesskaber og indbyder til møder og ophold i stor og lille skala.
- Boligudlæg og -disponering skal understøtte diversitet beboerne imellem.
- Sunde materialevalg, der sikrer beboernes sundhed.
- Alt byggeri skal opføres med respekt for områdernes historie og kulturarv.

Globalt

- ALFA har udviklet boligkonceptet Living by ALFA, som er et serviceret bofællesskab på tværs af generationer. Konceptet understøtter ALFAs værdier om at sætte kunden i centrum og sikre livskvalitet og tager hånd om fremtidige generationer.
- FN's verdensmål afspejles i ALFAs målgruppe og virksomhedskultur, herunder blandt andet fokus på ligestilling og mangfoldighed.



Biodiversitet effekt

Lokalt

- Bygningsdesign og -orientering skal øge oplevelsen af naturen året rundt.
- Alt landskab skal udformes med fokus på at øge lokal biodiversitet og understøttelse af et rigt lokalt plante- og dyreliv. Et regenerativt landskab, der forbedrer den lokale biodiversitet og biofaktor.
- Der skal designes vedligeholdelsesvenligt landskab med plads til vild natur.
- Urban farming skal indgå, eksempelvis i form af spiselige træer og planter.
- Skov skal indgå som tema i alle bebyggelser, og der skal plantes minimum ét træ pr. bolig i nyetablerede områder.
- LAR (lokal håndtering af regnvand) skal være synligt og anvendes til rekreativ udnyttelse.

Globalt

- Med donationer til fonden, Planetary Responsibility Foundation, som er etableret af Andreea Kaiser og Ludvig Find, genetablerer og værner ALFA om jordområder, hvor plante- og dyreliv er truet.
- ALFA planter træer til gavn for mennesker og natur, eksempelvis 250.000 træer i samarbejde med #teamtrees.

Målsætning for 2023

ALFA 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 til bæredygtighed håber og tror vi på, at vi kan inspirere andre aktører i byggebranchen til at skabe en positiv forandring med afsæt i samme filosofi.

Med udgangspunkt i ovenstående principper vil vi i 2023 arbejde endnu mere målrettet på at få indarbejdet bæredygtige og værdiskabende tiltag i vores arbejdsgange og processer ved hjælp af vores Bæredygtighedsplan. Vi vil i 2023 fortsætte arbejdet med vores fastsatte 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. I 2023 vil vi fortsætte samarbejdet med FRAME, som er en digital DGNB-styringsplatform, der sikrer, at alle projekter fremover projekteres, monitoreres og dokumenteres i henhold til vores bæredygtighedsstrategi. Vi fortsætter ligeledes samarbejdet med vores bæredygtighedskonsulent, som desuden skal hjælpe med at definere, prioritere og monitorere bæredygtighedstiltag på tværs af alle vores projekter. Dette vil foregå gennem implementeringen af Byggeprogrammet



og den tilhørende Bæredygtighedsplan, som både skal overholdes internt i virksomheden, såvel som eksternt af vores leverandører og samarbejdspartnere.

Det har vi gjort i 2022

- Færdigopført og overdraget sidste etape af de 187 svanemærkede rækkehuse i TRONGÅRDEN i Kgs. Lyngby.
- Næsten færdigopført LIVING BY ALFA i Irma-Byen med henblik på at opnå en DGNB Guld-certificering.
- Færdiggjort et Byggeprogram og tilhørende Bæredygtighedsplan, som skal sikre et fælles sprog internt og eksternt for bæredygtighed i forbindelse med vores projekter.
- Fastlagt målsætning om, at alle bygninger fremover skal efterleve kravene til DGNB Guld og DGNB-områdecertificering.
- Forsat vores samarbejde med FRAME og vores bæredygtighedskonsulent.



Svanemærket byggeri

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

I ALFA Development er vores ambition, at svanemærkning skal indgå i så høj grad som muligt i vores fremtidige retningslinjer for bæredygtigt byggeri. Denne ambition er allerede sat i søen med TRONGÅRDEN, som er vores første svanemærkede byggeri. Vores målsætning er at øge antallet af svanemærkede byggerier i vores udviklingsportefølje såvel som i vores investeringsportefølje i løbet af de kommende år.

DGNB Guld-certificering

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

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

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



Mennesker og virksomhedskultur

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

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

Da vi i ALFA Development er vækset meget de seneste år, har vi været så heldige, at vi igen i år har kunne byde flere nye, dygtige kollegaer velkommen. Den større stab medførte, at vi voksede ud af de tidligere kontorlokaler i Hellerup og i 2022 har vi for alvor indtaget vores nye domicil i Søborg, ALFA WORK, som vi selv ejer og driver. Ejendommen på Knud Højgaards Vej i Søborg har undergået en gennemgribende forvandling fra et typisk kontorhus til et topmoderne, fleksibelt multikontorhus med fokus på bæredygtighed i materialer, design og anvendelse. De nye innovative omgivelser giver de bedste betingelser for at vokse, sparre og inspirere hinanden på tværs af organisationen. Omgivelserne udgør samtidig et solidt og inspirerende fundament for den gode og positive virksomhedskultur, der hersker i organisationen.

Kultur, motivation og arbejdsglæde

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

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

5 LIGESTILLING
MELLEM KØNNENE



8 ANSTÆNDIGE JOBS
OG ØKONOMISK
VÆKST





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

Den kollegiale ånd

Ligesom resten af verden har vi lært af COVID-19. ALFA Development er blevet en endnu mere fleksibel arbejdsplads, hvor vi fortsat har fokus på den mentale og fysiske sundhed. Hjemmearbejde er blevet en naturlig del af hverdagen, men i 2022 har vi glædet os over, at vores sociale arrangementer har kunnet være fysiske, og at størstedelen af vores arbejde trods alt kan foregå fysisk på kontoret.

I ALFA Development har vi nedsat et tværorienteret eventudvalg, der ved månedlige møder arrangerer fredagsbarer, faglige udflugter, fysiske aktiviteter samt den årlige teambuildingtur. I 2022 gik teambuildingturen til Hellerup Havn, hvor dagen blev faciliteret af Teamvaerk. Udover en opdatering på Rigets tilstand stod dagen på strategi, kapsejls og andre øvelser til at forbedre samarbejdet på tværs af organisationen og teams. Igen i år var denne tur med til at sikre en større

forståelse for hinandens forskelligheder, personlige præferencer og kompetencer. Vi fik styrket det fælles sprog og fik, endnu engang, understreget, hvordan vi bedst muligt spiller hinanden gode.

Ligestilling

Hos ALFA Development ansætter vi altid den bedste kandidat til posten uagtet køn, alder og nationalitet. Ligeledes giver vi alle mulighed for at udnytte deres kompetencer og opnå ledelsesansvar på lige fod med øvrige kollegaer. Det er vores overbevisning, at diversitet i alle virksomhedslag bidrager til en mere velfungerende og innovativ organisation, hvorfor vi i ansættelsesprocesser altid forsøger at sikre, at der er kvalificerede kvinder repræsenteret blandt kandidaterne. Byggebranchen er som udgangspunkt en mandsdomineret branche, hvorfor det at tiltrække kvindelige medarbejdere kan være en udfordring.

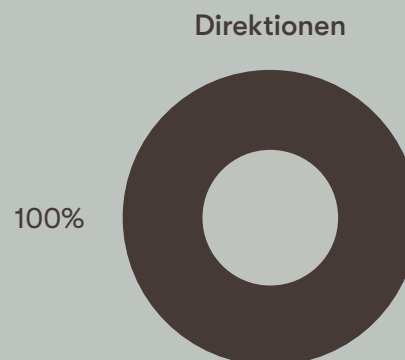
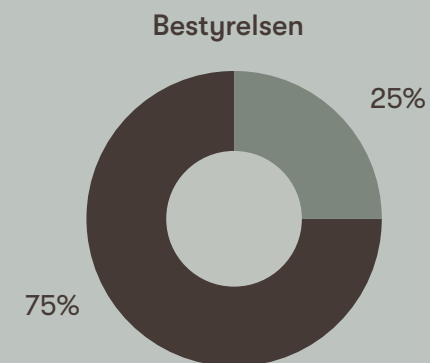
Vi indfriede i 2021 vores målsætning om, at kvinder i bestyrelsen skal udgøre mindst en tredjedel af den samlede bestyrelse, men efter at bestyrelsen i september 2022 blev udvidet med Klaus Kaae, er vi nede på en fjerdedel. I ALFA Developments funktionsledelse udgøres halvdelen af kvinder, hvor målet har været to femtedele. Kvinder udgør hele 39% af vores totale medarbejderstab, hvilket vi finder tilfredsstillende for vores sektor.

For os er alder og nationalitet også med til at understøtte diversitet. Gennemsnitsalderen i organisationen er på nuværende tidspunkt 44 år, med et aldersspænd fra 24 til 70 år. Vi har et stort fokus på at sikre et attraktivt arbejdsmiljø for alle aldersgrupper, da vi mener, at dette understøtter og skaber de bedste rammer for vidensdeling og samarbejde på tværs af organisationen. For at dette kan forblive en realitet, ved vi, at vi så vidt muligt skal imødekomme behov og ønsker hos den enkelte medarbejder. Dette betyder eksempelvis, at to medarbejdere, der begge trives i en kortere arbejdsuge, fortsat er på en tilpasset seniorordning i 2022.

Kønsfordeling 2022

I hele koncernen er der 36 personer ansat, hvoraf 14 er kvinder og 22 er mænd.

■ Kvinder ■ Mænd





I 2022 gik teambuildingturen til Hellerup Havn, hvor ALFAs medarbejdere styrkede samarbejdet på tværs af organisationen gennem kapsejls. Vi fik styrket det fælles sprog og fik, endnu en gang, understreget, hvordan vi bedst muligt spiller hinanden gode.

Forretningsetik

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

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

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

Forretningsetik i ALFA Development fremgår af vores personalehåndbog – principperne og retningslinjerne heri danner rammen, der sikrer, at vi handler etisk og ansvarligt i vores daglige arbejde. Alle i ALFA Development skal følge princip-

perne og retningslinjerne for god forretningsetik, ligesom de skal respektere gældende lovgivning.

Menneskerettigheder

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

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

Antikorruption og bestikkelse

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

16 FRED, RETFÆRDIGHED OG STÆRKE INSTITUTIONER





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

Compliance

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

Vi har på intet tidspunkt oplevet, at ALFA Development eller vores samarbejdspartnere har handlet i strid med de forretningsetiske principper og retningslinjer. Ej heller har der på noget tidspunkt været konstateret overtrædelse

af retningslinjerne for menneskerettigheder eller antikorruption og bestikkelse af hverken personale eller samarbejdspartnere. Vi kan ligeledes bekræfte, at vores retningslinjer for socialt ansvar og bæredygtigt byggeri tilmed er efterlevet i året.

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

Redegørelse for dataetik

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

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

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

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

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

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

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



Forretningsmodel

Udviklingsportefølje

ALFA Developments udviklingsprojekter omfatter typisk boligejendomme. Afsætningen af projekterne sker til private købere, hvor boligerne sælges enkeltvis eller til professionelle investorer, der aftager én eller flere ejendomme i en samlet transaktion.

Alternativt opføres boligerne med henblik på at indgå i egen investeringsportefølje. I denne proces

overdrages boligerne internt ved, at de efter endt opførsel 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 en blanding af bolig- og erhvervsjendomme. Porteføljen udvikles løbende ved tilkøb, frasalg, driftsmæssig optimering og gennemgribende renoveringer. Som alternativ til eksterne opkøb kan porteføljen suppleres med egenopførte ejendomme.

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





Markedsoverblik

Udviklingsportefølje

Generelt for året skete der en opbremsning af handelsaktiviteten med stigende udbud på markedet for ejerboliger. Første halvdel af året startede med stigende salgspriser, mens anden halvdel af året blev kendetegnet ved længere liggetider og faldende salgspriser. 2022 blev derfor et år med et markant karakterskifte, som i høj grad skyldtes stigende renteniveau, inflation og energikrisen. Dette kunne særligt mærkes i Region Hovedstaden.

I Region Hovedstaden oplevede markedet for projektbyggeri en mindre vækst i igangsat byggeri. I Aarhus var det omvendte tilfældet sammenlignet med 2021. Grundet stigende byggepriser forventes det, at igangsat byggeri bliver mindre i 2023.

Udbuddet af ejerlejligheder og villaer/rækkehuse i Region Hovedstaden og Aarhus steg betydeligt i løbet af året. Den markante stigning bør ses i lyset af, at udbuddet tidligere har ligget på et historisk lavt niveau. I Region Hovedstaden steg udbuddet med 70,8% for ejerlejligheder og 114,4% for villaer/rækkehuse. Det medførte længere liggetider og større afslag i prisen (ejerlejligheder 187,9%, villaer/

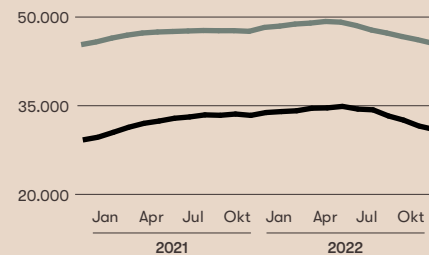
rækkehuse 152,5%), som blev afspejlet i faldende salgspriser (ejerlejligheder -9,5%, villaer/rækkehuse -8,5%).

Mindre markant var udviklingen i Aarhus. Her steg udbuddet med 56,4% for ejerlejligheder og 47,8% for villaer/rækkehuse, og der blev registreret en mindre negativ effekt på salgspriserne (ejerlejligheder -4,3%, villaer/rækkehuse -0,5%) sammenlignet med Region Hovedstaden.

Konkret blev der for liggetiderne i løbet af året i Region Hovedstaden registreret en stigning på 34,4% for ejerlejligheder og 36,6% for villaer/rækkehuse, mens der i Aarhus blev registreret en stigning på 30,8% for ejerlejligheder og 17,6% for villaer/rækkehuse.

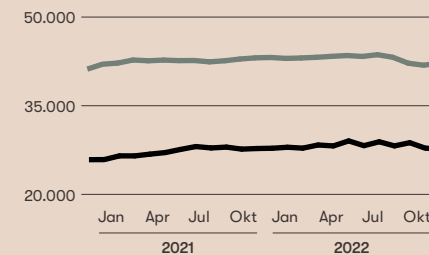
Salgspriser, Region Hovedstaden

(kilde: Boligsiden)



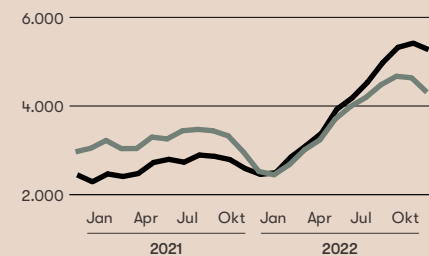
Salgspriser, Aarhus

(kilde: Boligsiden)



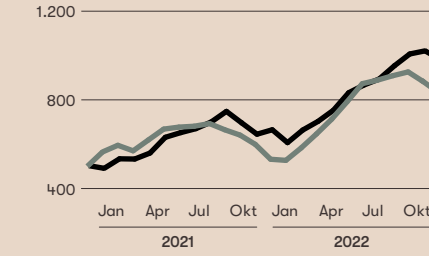
Udbud, Region Hovedstaden

(kilde: Boligsiden)



Udbud, Aarhus

(kilde: Boligsiden)



— Rækkehus — Ejerlejlighed



Performance

Udviklingsportefølje

Vi færdiggjorde og afleverede sidste etape af boliger i TRONGÅRDEN i Kgs. Lyngby og solgte herudover Sophienberg Slot samt det sidste erhvervsprojekt på Amager Strand.

Projektafdelingen færdiggjorde og afleverede de 32 nybyggede boliger (2021: 134) i TRONGÅRDEN i Kgs. Lyngby. Herudover solgte vi Sophienberg Slot samt det sidste erhvervsprojekt på Amager Strand.

Ultimo året havde vi i alt 114 boliger i produktion (2021: 145), hvoraf 81 var solgt på endelige købsaftaler (2021: 112). Ved årets udgang havde vi således kun 33 boliger under opførelse (2021: 33), som der endnu ikke var indgået endelige købsaftaler på. Ingen af de usolgte boliger var reserveret af købere (2021: 0%) eller underskrevet med forbehold (2021: 0%), idet salgsbestræbelserne af disse boliger først påbegyndes i 2024.

Det igangværende byggeri af 50 ejerboliger i ESPEPORTEN, beliggende i IrmaByen i Rødovre,

blev i 2022 forsinket grundet totalentreprenøren Q-Constructions konkurs i april 2022. Vi er indtrådt i langt de fleste af underentrepriserne og har leveret boligerne i april 2023 med et positivt resultat. Dette er dog blevet reduceret som følge af den forlængede byggetid og stigende materialepriser.

Q-Construction var ligeledes totalentreprenør på byggeriet af ASTAS HAVE, som er beliggende på Sundholmsvej i København. Konkursen medfører en forsinkelse af dette projekt, idet arbejdet stoppede i 2022. Byggeriet er genoptaget primo 2023. I ASTAS HAVE opføres der 31 boliger til VIBO, 33 boliger, som vi forventer at sætte til salg i 2024, samt tilhørende parkeringspladser og endeligt en erhvervsbutik, der forventes afleveret i 2025. Det endelige resultat af projektet kendes ikke, før der er indgået nye entre-

prisekontrakter for det samlede projekt, og før de sidste boliger er solgt. Ud fra de nuværende salgs- og byggepriser er den forventede avance dog ikke længere sandsynlig, hvorfor der er blevet hensat 20 mio. kr. til det forventede tab.

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. Vi har fornyet de optionsaftaler i dette område, som giver os retten til at købe attraktiv jord med byggeretter, såfremt de ønskede muligheder for bebyggelse opnås.

Vores tilstedeværelse omkring Aarhus blev i 2020 forøget med køb af et 18 hektar landområde i Malling, beliggende 13 km syd for Aarhus. Dette anser vi som et attraktivt område for fremtidige boliger.

Udviklingsporteføljen (projektbeholdningen) repræsenterede i alt 223 mio. kr. i balancen ved årets udgang (2021: 398 mio. kr.). Heri indgår ikke udlejningsboliger, som opføres til egen investeringsportefølje, idet disse regnskabsmæssigt kategoriseres som investeringsejendomme under opførelse.

Den andel af projektbeholdningen, hvor der ikke allerede er igangsat et egentligt byggeri, definerer

vi som jordbank. Jordbanken androg ved årets udgang 83 mio. kr. (2021: 128 mio. kr.) og består af jord med og uden byggeretter, optioner på jord med byggeretter samt projektejendomme med muligheder for byggeretter.

For boligprojekter afleveret tidligere afholdtes der som vanligt 1- og 5-års gennemgang med kunder og entreprenører i henhold til lovgivningens regler herom. Vi er i langt de fleste tilfælde enige med køber ved fejl- og mangलगennemgang, og udbedring sker løbende i samarbejde med udførende totalentreprenør. I enkelte tilfælde er vi ikke enige i de påpegede mangler og eventuelle krav. I sådanne tilfælde søger vi i videst muligt omfang at løse disse situationer ved dialog, men af og til kan enighed ikke opnås, hvorfor der må foretages syns- og skønsforretning samt i enkelte tilfælde juridiske vurderinger og afgørelser.

Koncernen er part i et mindre antal sådanne juridiske tvister, men på baggrund af interne og eksterne juridiske vurderinger er det vores vurdering, at vi står stærkt i disse sager, hvorfor der ikke er hensat ekstraordinært til den økonomiske risiko forbundet hermed.

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





TRONGÅRDEN

Udviklingsportefølje



TRONGÅRDEN er opført i yderkanten af Dyrehaven på Klampenborgvej ved Kgs. Lyngby. Her har ALFA Development opført 24.000 m² boligområde med 187 rækkehuse, klyngehuse og lejeboliger. I 2022 færdigopførte og overdrog vi sidste etape af TRONGÅRDEN til de nye ejere.

ALFA Development har udviklet et nyt, svanemærket bykvarter i Lyngbys spirende område i øst.

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

skønne oaser udendørs – både som afskærmende og åbne zoner. I 2021, knap et år før de sidste beboere flyttede ind, kunne vi melde TRONGÅRDEN udsolgt og fuldt udlejet. I 2022 blev sidste del af etape 2 færdigopført og overdraget til de nye beboere.



Fem hurtige om TRONGÅRDEN

Beliggenhed	Kgs. Lyngby
Byggestart	2018
Aflevering	2021-2022
Segment	Rækkehuse, klyngehuse og lejligheder
Antal boliger	187



IrmaByen

Udviklingsportefølje



IrmaByen er Rødovres nye bydel, som opføres hvor dagligvarekædens gamle hovedkontor lå ved Korsdalsvej. ALFA Development bygger i alt ca. 1.000 nye boliger fordelt på 115.000 m², og når IrmaByen er fuldt udbygget i sommeren 2023, vil Rødovres nye bydel huse ca. 3.000 beboere.

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

I 2022 opfører ALFA IrmaByens sidste to delprojekter, 50 ejerlejligheder i ESPEPORTEN og 163 lejeboliger i det servicerede boligkoncept LIVING BY ALFA til egen portefølje. Begge projekter overdrages til de nye beboere i 2023.



Fem hurtige om IrmaByen

Beliggenhed	Rødovre
Byggestart	2015
Aflevering	Sidste aflevering i 2023
Segment	Rækkehuse, andelsboliger og lejligheder
Antal boliger	1.000

Læs mere om IrmaByen på
www.lrmabyen.dk





Markedsoverblik

Investeringportefølje

Stigende renter, energikrisen og inflation har medført faldende investeringsniveau, ikke kun i Region Hovedstaden, men også i resten af Danmark i 2022.

Boligejendomme

I 2022 oplevede markedet for salg af udlejnings- ejendomme et fald på ca. 50% målt i forhold til transaktionsvolumen fra 2021. 2021 var et ekstraordinært godt år for udlejningsejendomme, og 2022 afspejler et mere normaliseret niveau i forhold til tidligere år.

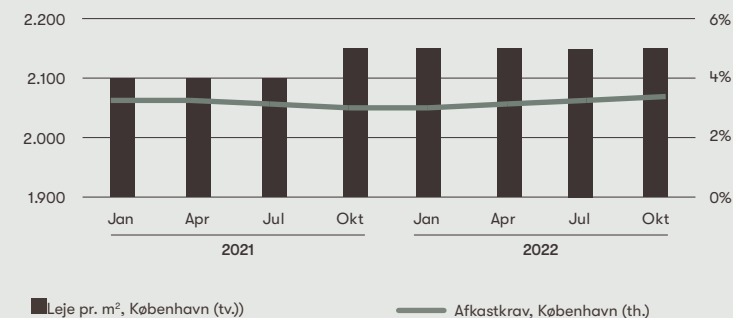
Generelt for lejeboliger i København bød 2022 på både stigende nettostartafkast og lejepriser. Nettostartafkastet ligger nu i niveauet 3,5%, mens lejepriserne er steget med 4,4% i løbet af året. Tomgangsprocenten fortsætter sidste års tendens, hvor der igen i år opleves en faldende tomgang, som er nede på 1,9%. Vi forventer, at efterspørgslen på lejeboliger generelt forsat vil være fornuftig, og trods stigende renter og inflation forventer vi forsat stabile lejeniveauer.

Kontorejendomme

Markedet for kontorejendomme i København, på primære lokationer, oplevede i 2022 en mindre stigning i nettostartafkastet, som nu ligger i niveauet 3,5%, mens niveauet for lejepriserne er ens sammenlignet med sidste år. Tomgangsprocenten har de seneste år været faldende (på nær i 2020), og i 2022 faldt denne yderligere til 7,2% i Region Hovedstaden. Det er forsat vores forventning, at der de kommende år vil være stabil efterspørgsel på kontorer på primære lokationer. Der forventes stabile lejeniveauer og en forsat lav tomgang.

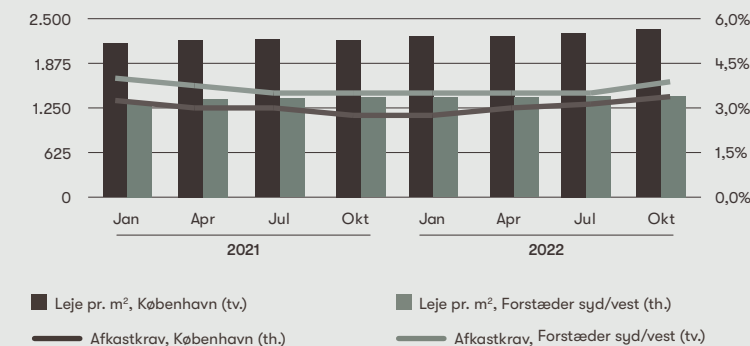
Kontorejendomme, København, Primære lokationer

(kilde: Colliers)



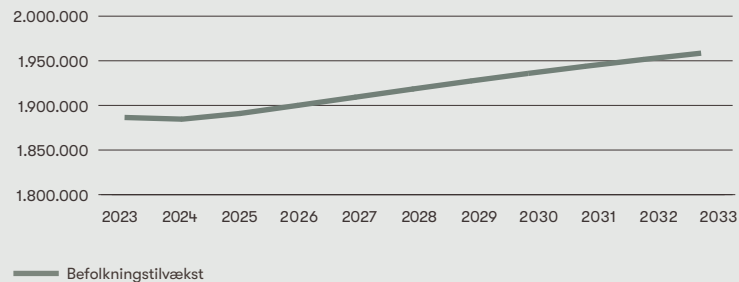
Lejeboligejendomme, Primære lokationer

(kilde: Colliers)



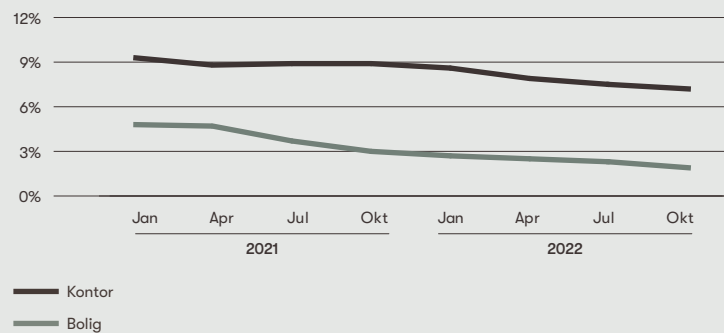
Befolkningsfremskrivning, Region Hovedstaden

(kilde: Danmarks statistik)



Tomgangsprocent, Region Hovedstaden

(kilde: Ejendom Danmark)



IrmaByens TERRASSEHAVEN er det unikke forhavemiljø inspireret af de klassiske franske barokhaver med farverige blomsterbede, der danner smukke mønstre og geometriske former.



Performance

Investeringsportefølje

Stigende lejeindtægter og driftsindtjening medførte positive værdireguleringer af investeringsejendomme for i alt 110 mio. kr.

Der blev i regnskabsåret foretaget værdireguleringer af investeringsejendomme på i alt 110 mio. kr. Af årets værdiregulering skyldes 101 mio. kr. forbedrede driftsresultater primært pga. lejeforhold, idet afkastprocenterne er fastholdt uændret. Herudover blev der realiseret en mindre gevinst på 1,7 mio. kr. fra salg af fire lejligheder fra investeringsporteføljen.

Værdireguleringerne af investeringsejendomme under opførelse udgør 11 mio. kr. og kan henføres til byggeriet af Kaffetårnet og LIVING BY ALFA (IrmaByen 1). Dagsværdien af Kaffetårnet i IrmaByen, som er en investeringsejendom under opførelse pga. den igangværende ombygning af ejendomme, er uændret i forhold til tidligere år.

Investeringssejendomme under opførelse repræsenterer 434 mio. kr. i balancen ved årets udgang (179 mio. kr. i 2021) og består som nævnt af projektet LIVING BY ALFA, som er den sidste etape i IrmaByen sammen med Kaffetårnet. IrmaByen 1 er det første byggeri, vi opfører under LIVING BY ALFA-konceptet. Det består af 101 lejligheder, 62 boliger til voksne uden hjemmeboende børn samt en række fællesområder, herunder bl.a. loungeområde, hjemmebiograf, eventrum mm. Derudover består ejendommen af en restaurant samt to supermarkeder og lidt mindre erhverv med fokus på salg og servicefag. Det samlede areal er på 17.305 m², og byggeriet leveres færdigt i første halvdel af 2023 med tre indflytningsetaper i januar, marts og juni. I juni 2022 blev LIVING BY ALFA, i forbindelse med UN-Habitats 11. udgave af World Urban Forum,

kåret som Best Emerging Coliving Concept ved det internationale Coliving Awards.

Investeringssejendomme udgør 1.587 mio. kr. af balancen ved årets udgang (1.078 mio. kr. i 2021) og blev i 2022 forøget ved køb af eksisterende investeringsejendomme med erhvervslejemål beliggende på Smedeland 6 i Glostrup samt i Rovsinggade i København. Begge ejendomme drives som investeringsejendomme, mens vi arbejder på at få lokalplan til et boligbyggeri med foreløbigt primært henblik på boligudlejning.

Investeringssejendommen Smedeland 6, der blev købt i januar 2022, er beliggende i et erhvervsområde i Glostrup. Området skal i løbet af de kommende år omdannes til et nyt bykvarter gennem udarbejdelse af nye lokalplaner for området, som forventes klar i 2023. Som en del af denne transformation af området vil vi omdanne Smedeland 6 til et levende bykvarter på i alt 15.000 m², svarende til ca. 170 nyopførte boliger på mellem 55 og 100 m².

Investeringssejendommene i Rovsinggade, der blev købt i september 2022, er i dag udlejet til bilforhandlere. Grundstykket, hvorpå investeringsejendommene ligger, udgør godt 20.000 m² i det gamle industriområde på grænsen mellem Nørrebro, Østerbro og Nordvest. Rovsinggade forbinder Tagensvej og Lyngbyvej og fungerer som en forlængelse af den gamle jernbane, der i dag er

blevet omdannet til den velbesøgte Nørrebropark. I Rovsinggade ønsker vi, i tæt samarbejde med Københavns Kommune og de øvrige grundejere i området, at lave en lokalplan der forener Nørrebro, Østerbro og Nordvest i et nyt trykt bykvarter, med et særligt fokus på diversitet, fællesskab og bæredygtighed.

Planen er at skabe et blandet bykvarter med en kombination af boliger og lettere erhverv, hvor det nye bykvarter i Rovsinggade skal omfavne en bred målgruppe, lige fra den lille familie, der værdsætter byens tilbud, trygheden og nærheden til institutioner, til seniorparret, der er på udkig efter fællesskaber, grønne arealer og god infrastruktur.

Marielundkvarteret i Herlev, som vi købte i 2021, drives ligeledes som en investeringsejendom, mens vi arbejder på en ny lokalplan for området. Denne forventes at foreligge i 2025-2026, ligeledes med henblik på at opføre boliger.

Investeringsporteføljen er hovedsageligt finansieret med realkreditlån og egenkapital, hvorimod investeringsejendomme under opførelse er bankfinansieret via byggekredit. Både bankgæld og realkreditgælden er jf. årsregnskabsloven indregnet til amortiseret kostpris.



Mokkahusene består af fire punkthuse, som er skabt med lys for øje og er udformet i forskellige højder og med varierende facader. De fire huse udgør en firkant, der danner et gårdrum med kvarterpladsen i midten, hvor IrmaByens beboere mødes.



ALFA WORK

Investeringsportefølje

På Knud Højgaards Vej 2 i Søborg ligger ALFA Developments nye domicil, ALFA WORK. Ejendommen fra 2001 har tidligere fungeret som hovedsæde for Stark-koncernen. I 2022 modtog ALFA WORK prisen som bedste kommercielle renoveringsprojekt ved årets Property Award.

Ejendommen på Knud Højgaards Vej har undergået en gennemgribende forvandling fra et typisk kontorhus med cellekontorer, til et topmoderne, fleksibelt multikontorhus med fokus på innovation, æstetik, brugervenlighed og bæredygtighed.

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

I løbet af det seneste år har ALFA Development fået selskab af andre virksomheder, der deler de samme værdier og ambitioner, særligt når det kommer til at inspirere og sætte sit positive aftryk på omverdenen. De innovative løsninger og det stilrene design har desuden bidraget til, at ALFA WORK nu kan bryste sig af prisen som bedste danske kommercielle renoveringsprojekt ved årets European Property Award.

European Property Awards anerkender og kårer hvert år de mest originale og innovative tiltag i ejendoms- og byggebranchen inden for en række kategorier. I 2022 afvikledes den 27. udgave af European Property Awards. Her blev ALFA WORK kåret som det bedste kommercielle renoveringsprojekt i Danmark ud fra kriterier såsom design, kvalitet, service, innovation, originalitet og bæredygtighed.





Læs mere på: www.alfawork.dk



LIVING BY ALFA

Investeringsportefølje

Når LIVING BY ALFA står færdigopført i 2023, vil projektet fuldende den prisbelønnede IrmaByen. LIVING BY ALFA adskiller sig fra resten af IrmaByen ved at være det første co-living koncept, hvor de mange eksklusive fællesarealer fungerer som en forlængelse af lejernes private boliger. I 2022 blev LIVING BY ALFA kåret som Best Emerging Coliving Concept ved det internationale Coliving Awards.



LIVING BY ALFA består af 101 lejeboliger tiltænkt unge familier, singler og par, samt 62 boliger til voksne uden hjemmeboende børn. Alle beboere bliver en del af det unikke boligmiljø med The Clubhouse, som fungerer som hjertet i bygningen.

Her er lobby, loungemiljø, hjemmebiograf, legerum til børnene, fælles eventrum med køkken til større arrangementer, gæsteværelser og et Community Team til at facilitere fællesskabet og husets mange tilbud.

“LIVING BY ALFA er resultatet af mange års research, fokusgrupper og sparring med vores leverandører og serviceudbydere om, hvordan man skaber det bedste produkt til vores kunder, der understøtter og forbedrer deres livskvalitet.”

Andreea Kaiser

Bestyrelsesformand og ejer af ALFA Development



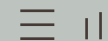
En app er blevet specialudviklet til at forbinde beboerne, Community Teamet, restaurant, specialbutikker og nærområdet. Her kan beboerne orientere sig om seneste nyt i LIVING BY ALFA og IrmaByen, kommunikere med øvrige beboere, booke services og tilmelde sig lokale aktiviteter.

Fundamentet for LIVING BY ALFA har fra begyndelsen været ALFAs fokus på mega trends, såsom deleøkonomi, fællesskab, bekvemmelighed, interaktion på tværs af generationer, social ansvar-

lighed og bæredygtighed. Samtidig er konceptet inspireret af andre succesfulde koncepter verden over, der tilmed forener ejendoms-, hotel- og restaurationsbranchen.

I sommeren 2022 blev LIVING BY ALFA kåret som Best Emerging Coliving Concept ved den internationale Coliving Awards, der hvert år kårer de mest tankevækkende og innovative tiltag i coliving-sektoren.

Læs mere på: www.livingbyalfa.dk



Årsregnskab

- 56 Resultatopgørelse
- 57 Balance
- 59 Egenkapitalopgørelse
- 60 Pengestrømsopgørelse
- 61 Noter
- 76 Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

t.kr.	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022	2021	2022	2021
Nettoomsætning	3	310.048	605.198	24.211	14.869
Produktionsomkostninger		-246.052	-462.434	-38.787	-38.232
Værdiregulering af investeringsejendomme		110.142	106.949	0	0
Bruttoresultat		174.138	249.713	-14.576	-23.363
Distributionsomkostninger		-14.563	-21.711	-2.047	-1.199
Administrationsomkostninger		-21.363	-20.509	-19.052	-17.596
Andre driftsindtægter		4.719	1.068	0	0
Andre driftsomkostninger		-3.367	0	0	0
Driftsresultat		139.564	208.561	-35.675	-42.158
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	159.292	184.441
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		2.257	775	11.134	12.711
Andre finansielle indtægter		32.792	7.522	286	5
Øvrige finansielle omkostninger	6	-22.521	-23.667	-8.958	-11.665
Resultat før skat		152.092	193.191	126.079	143.334
Skat af årets resultat	7	-19.490	-40.732	6.523	9.125
Årets resultat	8	132.602	152.459	132.602	152.459

Balance 31. december

t.kr.	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022	2021	2022	2021
Aktiver					
Anlægsaktiver					
Grunde og bygninger	9	100.597	101.743	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10	7.989	9.230	1.291	1.766
Investeringsejendomme under opførelse	11	433.605	178.801	0	0
Investeringsejendomme	12	1.586.916	1.077.580	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt		2.129.107	1.367.354	1.291	1.766
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	13	0	0	751.658	746.260
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	14	0	0	0	162.828
Andre tilgodehavender	15	0	56	892	947
Finansielle anlægsaktiver i alt		0	56	752.550	910.035
Anlægsaktiver i alt		2.129.107	1.367.410	753.841	911.801

t.kr.	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022	2021	2022	2021
Aktiver					
Omsætningsaktiver					
Projektbeholdninger	16	222.540	338.347	0	0
Forudbetalinger for projektbeholdninger		0	59.554	0	0
Varebeholdninger i alt		222.540	397.901	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.449	431	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		138.543	155.334	524.791	301.573
Udskudte skatteaktiver	17	12.912	0	29	38
Tilgodehavende selskabsskat		10.869	0	10.937	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		0	0	6.852	93.142
Andre tilgodehavender		13.566	61.843	2.536	54.198
Periodeafgrænsningsposter	18	239	62	0	0
Tilgodehavender i alt		178.578	217.670	545.145	448.951
Likvide beholdninger	19	187.911	232.198	77.388	4.127
Omsætningsaktiver i alt		589.029	847.769	622.533	453.078
Aktiver i alt		2.718.136	2.215.179	1.376.374	1.364.879

Balance 31. december

t.kr.	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022	2021	2022	2021
Passiver					
Egenkapital					
Virksomhedskapital	20	61.000	61.000	61.000	61.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	692.885	702.837
Overført resultat		997.166	1.004.563	304.281	301.726
Forslået udbytte for regnskabsåret		140.000	0	140.000	0
Egenkapital i alt		1.198.166	1.065.563	1.198.166	1.065.563
Hensatte forpligtelser					
Hensættelser til udskudt skat	21	120.370	97.004	0	0
Andre hensatte forpligtelser	22	46.498	38.654	0	0
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder	23	0	0	0	1.100
Hensatte forpligtelser i alt		166.868	135.658	0	1.100
Gældsforpligtelser					
Gæld til realkreditinstitutter	24	612.191	488.166	0	0
Kursværdi af sikringsinstrumenter		0	25.601	0	0
Gæld til pengeinstitutter	25	0	148.997	0	0
Anden gæld		0	3.046	0	3.046
Langfristede gældsforpligtelser i alt		612.191	665.810	0	3.046

t.kr.	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022	2021	2022	2021
Passiver					
Kortfristet del af langfristet gæld		23.951	15.670	0	0
Gæld til pengeinstitutter		595.294	127.847	114.040	166
Modtagne forudbetalinger fra kunder		21.414	19.581	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		52.514	42.440	2.246	3.405
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	54.763	213.280
Depositum		25.337	21.089	0	0
Selskabsskat		0	70.114	0	69.983
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder		2.418	221	0	0
Anden gæld	26	19.983	51.186	7.159	8.133
Periodeafgrænsningsposter	27	0	0	0	203
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		740.911	348.148	178.208	295.170
Gældsforpligtelser i alt		1.353.102	1.013.958	178.208	298.216
Passiver i alt		2.718.136	2.215.179	1.376.374	1.364.879
Usikkerhed ved indregning eller måling	1				
Særlige poster	2				
Medarbejderforhold	4				
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	5				
Oplysninger om dagsværdi	28				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	29				
Eventualposter	30				
Finansielle risici	31				
Nærtstående parter	32				

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Koncern			
	Virksom- heds- kapital	Overført resultat	Forslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	61.000	1.004.564	0	1.065.564
Resultatandel	0	-7.398	140.000	132.602
	61.000	997.166	140.000	1.198.166

t.kr.	Moterselskab				
	Virksom- heds- kapital	Reserve for netto- opskriv- ning efter den indre værdi- metode	Overført resultat	Forslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	61.000	702.837	301.727	0	1.065.564
Resultatandel	0	-9.952	2.554	140.000	132.602
	61.000	692.885	304.281	140.000	1.198.166

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

t.kr.	Note	Koncern	
		2022	2021
Årets resultat		132.602	152.459
Reguleringer	33	-98.374	-50.110
Ændring i driftskapital	34	320.154	6.411
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		354.382	108.760
Renteindbetalinger og lignende		9.448	8.296
Renteudbetalinger og lignende		-17.784	-17.851
Pengestrøm fra ordinær drift		346.046	99.205
Betalt selskabsskat		-81.434	-4.817
Pengestrømme fra driftsaktivitet		264.612	94.388
Køb af materielle anlægsaktiver		-422.283	-160.268
Salg af materielle anlægsaktiver		11.271	1.070.722
Køb og overførsler af investeringsejendomme under opførelse		-240.095	-174.877
Køb af finansielle anlægsaktiver		0	-896
Modtagne afdrag		54.399	0
Salg af finansielle anlægsaktiver		56	19.354
Udlån		-37.608	-154.371
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-634.260	599.664

t.kr.	Note	Koncern	
		2022	2021
Optagelse af langfristet gæld		150.045	222.747
Afdrag på langfristet gæld		-20.785	-525.683
Anden låneoptagelse		0	10.245
Udskudt skat ved virksomhedsoverdragelse		-6.389	0
Ændring i gæld til pengeinstitutter		318.450	-421.756
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		441.321	-714.447
Ændring i likvider		71.673	-20.395
Likvider primo		76.553	96.948
Likvider ultimo		148.226	76.553
Likvider			
Likvide beholdninger		148.226	76.553
Likvider ultimo		148.226	76.553

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Koncernens investeringsejendomme indregnes til dagsværdi. Selskabet anvender en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med udgangspunkt i normaliserede driftsafkast og relevante afkastkrav. Som en del af dagsværdien indgår potentielle byggeretter ud fra forventede bebyggelsesprocenter. Dagsværdiberegningen er naturligt behæftet med usikkerhed, idet den indeholder væsentlige elementer af skøn såsom afkastniveauer, lejeniveauer samt vedtagelse af endelig lokalplan.

2. Særlige poster

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

Grundet konkurs hos en entreprenør har koncernen konstateret et nedskrivningsbehov på t.kr. 20.000 på en igangværende byggesag i forhold til færdiggørelse af sagen.

Årets resultat er herudover positivt påvirket af fortjeneste, t.kr. 32.479, i forbindelse med afsluttet SWAP-forretning.

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

t.kr.	Koncern	
	2022	2021
Indtægter:		
Fortjeneste på SWAP	32.479	0
	32.479	0
Omkostninger:		
Nedskrivninger på omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger	20.000	0
	20.000	0
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Produktionsomkostninger	-20.000	0
Andre finansielle indtægter	32.479	0
Resultat af særlige poster netto	12.479	0

Noter

3. Nettoomsætning

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
Nettoomsætning	0	0	24.211	14.869
Omsætning vedrørende projekter	246.509	543.523	0	0
Lejeindtægter	63.539	61.675	0	0
	310.048	605.198	24.211	14.869

4. Medarbejderforhold

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
Lønninger og gager	37.658	36.526	37.535	36.526
Pensioner	1.395	1.299	1.395	1.299
Andre omkostninger til social sikring	322	300	321	300
	39.375	38.125	39.251	38.125
Direktion	4.649	5.684	4.649	5.684
Bestyrelse	757	744	757	744
Direktion og bestyrelse	5.406	6.428	5.406	6.428
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	40	42	40	42

5. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
Samlet honorar til Redmark, Godkendt Revisionspartnerselskab	1.455	1.316	168	193
Honorar vedrørende lovpligtig revision	1.047	915	118	113
Skattemæssig rådgivning	0	39	0	15
Erklæringsopgaver med sikkerhed	81	0	0	0
Andre ydelser	327	362	50	64
	1.455	1.316	168	192

6. Øvrige finansielle omkostninger

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	4.068	9.970
Andre finansielle omkostninger	22.521	23.667	4.890	1.695
	22.521	23.667	8.958	11.665

Noter

7. Skat af årets resultat

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
Skat af årets resultat	2.649	80.217	-6.532	-9.089
Regulering af udskudt skat	16.751	-39.455	9	-6
Regulering af tidligere års skat	90	-30	0	-30
	19.490	40.732	-6.523	-9.125

8. Forslag til resultatdisponering

t.kr.	Moderselskab	
	2022	2021
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-9.952	187.579
Udbytte for regnskabsåret	140.000	0
Overføres til overført resultat	2.554	0
Disponeret fra overført resultat	0	-35.120
Disponeret i alt	132.602	152.459

9. Grunde og bygninger

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
Kostpris primo	101.975	51.082	0	0
Tilgang i årets løb	1.689	50.893	0	0
Kostpris ultimo	103.664	101.975	0	0
Af- og nedskrivninger primo	-232	0	0	0
Årets af-/nedskrivninger	-2.835	-232	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-3.067	-232	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	100.597	101.743	0	0

Noter

10. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
Kostpris primo	11.782	2.783	4.231	2.783
Tilgang i årets løb	767	9.156	0	1.604
Afgang i årets løb	-37	-157	-37	-157
Kostpris ultimo	12.512	11.782	4.194	4.230
Af- og nedskrivninger primo	-2.552	-2.163	-2.463	-2.164
Årets af-/nedskrivninger	-1.972	-448	-441	-359
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	1	59	1	59
Af- og nedskrivninger ultimo	-4.523	-2.552	-2.903	-2.464
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.989	9.230	1.291	1.766

11. Investeringsejendomme under opførelse

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
Kostpris primo	170.395	211.845	0	0
Tilgang i årets løb	240.095	117.526	0	0
Overførsler netto	0	-158.976	0	0
Kostpris ultimo	410.490	170.395	0	0
Regulering til dagsværdi primo	8.406	15.630	0	0
Udviklingsomkostninger modregnet i hensatte forpligtelser	3.509	-182	0	0
Årets værdireguleringer	11.200	15.958	0	0
Overførsler	0	-23.000	0	0
Regulering til dagsværdi ultimo	23.115	8.406	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	433.605	178.801	0	0
Renteomkostninger indgår i årets tilgang med	5.192	2.015	0	0

Noter

Koncernen er ved at opføre en blandet beboelse- og erhvervsjendom på cirka 17.000 m². Ejendommen er beliggende i IrmaByen, 2610 Rødovre.

Herudover indgår en erhvervsjendom, hvis dagsværdi på færdiggørelsestidspunktet forventes at være lavere end de forventede udgifter til istandsættelse af ejendommen. Der er som følge heraf foretaget indregning af en hensat forpligtelse. Den forventede dagsværdi af ejendommen er opgjort på baggrund af de regnskabsmæssige skøn, der er nærmere beskrevet nedenfor.

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	4,70 % (2021: kostpris)
Afkastprocent (bolig)	4,25 %
Afkastprocent (parkering)	6,00 %
Højeste afkastprocent (erhverv)	7,50 %
Laveste afkastprocent (erhverv)	5,50 %

Der er i forbindelse med værdiansættelsen af koncernens investeringsejendomme under opførelse ikke indhentet ekstern mæglervurdering.

Følsomhedsanalyse

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

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning (analysen omfatter kun den bladende beboelses- og erhvervsjendom):

Følsomhedsanalyse, t.kr.

Afkastkrav	Beregnet værdi	Bogført værdi	Forskelsværdi	Justeret egenkapital
5,20 %	381.590	433.605	52.014	1.157.595
4,95 %	406.287	433.605	27.318	1.176.858
4,70 %	433.605	433.605	0	1.198.166
4,45 %	463.997	433.605	30.392	1.221.872
4,20 %	498.000	433.605	64.395	1.248.394

Noter

12. Investeringsejendomme

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
Kostpris primo	865.060	1.370.475	0	0
Regulering af kostpris primo	4.642	0	0	0
Tilgang vedrørende virksomhedsoverdragelse	0	80.900	0	0
Tilgang i årets løb	350.597	19.319	0	0
Afgang i årets løb	-6.585	-821.961	0	0
Overførsler	69.230	216.327	0	0
Kostpris ultimo	1.282.944	865.060	0	0
Regulering til dagsværdi primo	212.520	347.248	0	0
Regulering af dagsværdiregulering primo	-4.642	0	0	0
Årets regulering til dagsværdi	99.109	-1.769	0	0
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-3.015	-155.959	0	0
Overførsler	0	23.000	0	0
Regulering til dagsværdi ultimo	303.972	212.520	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.586.916	1.077.580	0	0

Koncernen besidder en række investeringsejendomme, herunder bolig-, erhverv- og blandede ejendomme. Arealet for disse udgør cirka 61.700 m². Ejendommene er primært beliggende i København og omegn.

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

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

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

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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Højeste afkastprocent (erhverv)	7,00 %	(2021: 6,40 %)
Laveste afkastprocent (erhverv)	3,63 %	(2021: 3,63 %)
Højeste afkastprocent (bolig)	4,00 %	(2021: 3,90 %)
Laveste afkastprocent (bolig)	3,50 %	(2021: 3,50 %)

Der er i forbindelse med værdiansættelsen af koncernens investeringsejendomme ikke indhentet ekstern mæglervurdering.

Noter

Følsomhedsanalyse

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

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

Følsomhedsanalyse, t.kr.

Ændring i afkastkrav	Beregnet værdi	Bogført værdi	Forskelsværdi	Justeret egenkapital
0,50%	1.449.076	1.586.916	-137.961	1.090.556
0,25%	1.507.878	1.586.916	-79.100	1.136.468
0,00%	1.586.916	1.586.916	0	1.198.166
-0,25%	1.658.182	1.586.916	71.334	1.253.806
-0,50%	1.746.811	1.586.916	160.035	1.322.993

13. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
Anskaffelsessum, primo	0	0	42.324	41.709
Tilgang i årets løb	0	0	1.500	4.040
Afgang i årets løb	0	0	-4.050	-3.426
Kostpris ultimo	0	0	39.774	42.323
Opskrivninger primo	0	0	703.480	801.518
Årets resultat	0	0	160.917	184.441
Årets tilbageførsler på afgang	0	0	-1.870	3.138
Udbytte	0	0	-150.000	-300.000
Egenkapitalposter i tilknyttede virksomheder	0	0	0	14.383
Opskrivninger ultimo	0	0	712.527	703.480
Afskrivninger på goodwill primo	0	0	-643	-643
Afskrivninger på goodwill ultimo	0	0	-643	-643
Overført til hensatte forpligtelser	0	0	0	1.100
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	0	0	0	1.100
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0	751.658	746.260

Noter

Tilknyttede virksomheder	Hjemsted	Ejerandel
ALFA Properties A/S	Gladsaxe	100%
ALFA Parkering ApS	Gladsaxe	100%
Holdingselskabet af 27.10.2010 ApS	Gladsaxe	100%
Korsdalskvarteret ApS	Gladsaxe	100%
Bakkegårds Alle ApS	Gladsaxe	100%
Rovsingsgadekvarteret P/S	Gladsaxe	100%
Amager Strand 1 ApS	Gladsaxe	100%
Amager Strand 3 ApS	Gladsaxe	100%
Amager Strand 4 ApS	Gladsaxe	100%
Amager Strand 6 ApS	Gladsaxe	100%
Amager Strand 8 ApS	Gladsaxe	100%
Amager Strand 9 ApS	Gladsaxe	100%
Amager Strand 11 ApS	Gladsaxe	100%
LIVING By ALFA IrmaByen Holding ApS	Gladsaxe	100%
LIVING by ALFA IrmaByen ApS	Gladsaxe	100%
IrmaByen 3 ApS	Gladsaxe	100%
IrmaByen 6 ApS	Gladsaxe	100%
IrmaByen 7 ApS	Gladsaxe	100%
IrmaByen 9 ApS	Gladsaxe	100%
IrmaByen 11 ApS	Gladsaxe	100%

Tilknyttede virksomheder	Hjemsted	Ejerandel
IrmaByen 12 ApS	Gladsaxe	100%
IrmaByen 13 ApS	Gladsaxe	100%
IrmaByen 14 ApS	Gladsaxe	100%
IrmaByen 16 ApS	Gladsaxe	100%
IrmaByen 17 ApS	Gladsaxe	100%
IrmaByen 19 ApS	Gladsaxe	100%
IrmaByen 20 ApS	Gladsaxe	100%
Frimærket ApS	Gladsaxe	100%
Njalsgade Komplekset ApS	Gladsaxe	100%
ALFA Work Søborg A/S	Gladsaxe	100%
Smedeland 6 ApS	Gladsaxe	100%
Scandiagade ApS	Gladsaxe	100%
Udviklingselskabet af 1. Juli 2019 A/S	Gladsaxe	100%
Trongården ApS	Gladsaxe	100%
Bækhus Enge ApS	Gladsaxe	100%
Marielundkvarteret 1 ApS	Gladsaxe	100%
Marielundkvarteret 2 ApS	Gladsaxe	100%
Marielundkvarteret Holding ApS	Gladsaxe	100%
ALFA Services ApS	Gladsaxe	100%

Noter

14. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
Kostpris primo	0	0	162.828	230.439
Tilgang i årets løb	0	0	302.157	235.173
Afgang i årets løb	0	0	-78.737	-244.920
Overført til kortfristede tilgodehavender	0	0	-386.248	-57.864
Kostpris ultimo	0	0	0	162.828
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0	0	162.828

15. Andre tilgodehavender

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
Kostpris primo	56	10.263	948	10.056
Tilgang i årets løb	0	896	0	896
Afgang i årets løb	-56	-11.103	-56	-10.005
Kostpris ultimo	0	56	892	947
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	56	892	947

16. Projektbeholdninger

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
Projektbeholdninger	222.540	338.347	0	0
	222.540	338.347	0	0

Der er i 2022 indregnet finansielle omkostninger i projektbeholdningerne for t.kr. 2.175.

17. Udskudte skatteaktiver

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
Udskudte skatteaktiver primo	0	0	29	38
Udskudt skat af årets resultat	12.912	0	0	0
	12.912	0	29	38

Det indregnede skatteaktiv består af udskudt skat vedrørende skattemæssige underskud til fremførsel. Ledelsen foretager skøn over den fremtidige indtjening i forbindelse med vurderingen af om og hvornår udskudte skatteaktiver vil blive udnyttet. Ledelsen har udarbejdet en plan for udnyttelse af det indregnede skatteaktiv, der forventes udnyttet inden for de kommende 5 år.

Noter

18. Periodeafgrænsningsposter

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

19. Likvide beholdninger

Indestående på deponeringskonti udgør 39,7 mio. kr. (2021: 155,6 mio. kr.) af koncernens likvide beholdninger (kr. 0 for moderselskabet).

20. Virksomhedskapital

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

21. Hensættelser til udskudt skat

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
Hensættelser til udskudt skat primo	97.004	126.214	0	0
Udskudt skat af årets resultat	29.755	-39.455	0	0
Udskudt skat vedrørende virksomhedsoverdragelse-/overtagelse	-6.389	10.245	0	0
	120.370	97.004	0	0

22. Andre hensatte forpligtelser

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
Andre hensatte forpligtelser primo	38.654	25.978	0	0
Årets ændring i andre hensatte forpligtelser	7.844	12.676	0	0
	46.498	38.654	0	0
Forfaldstidspunkterne forventes at blive:				
0-1 år	8.529	4.412	0	0
1-5 år	37.969	34.242	0	0
>5 år	0	0	0	0
	46.498	38.654	0	0

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

Noter

23. Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
Hensat på tilknyttede virksomheder	0	0	0	1.100
	0	0	0	1.100

24. Gæld til realkreditinstitutter

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
Gæld til realkreditinstitutter i alt	636.142	503.836	0	0
Heraf forfalder inden for 1 år	-23.951	-15.670	0	0
	612.191	488.166	0	0
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	512.975	452.398	0	0

25. Gæld til pengeinstitutter

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
Gæld til pengeinstitutter i alt	0	148.997	0	0
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0	0	0
Gæld til pengeinstitutter i alt	0	148.997	0	0
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0	0	0

26. Anden gæld

Koncernen har indgået aftale om køb af nominelt 180 mio. kr. 1% realkreditobligationer til levering 1. marts 2023. Den aftalte terminkurs udgør 74,48. Koncernen har opgjort og indregnet forskelsværdien mellem terminkursen og markedskursen pr. 31. december 2022.

27. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter forudbetalte honorarer.

Noter

28. Oplysninger om dagsværdi

t.kr.	Koncern		
	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under opførsel	Afledte finansielle instrumenter
Dagsværdi ultimo	1.586.916	433.605	-4.737
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	99.109	11.200	-4.737

29. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 636,1 mio. kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 1.516 mio. kr., samt grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 101 mio. kr.

Til sikkerhed for gæld til ejerforeninger, kr. 0, er der lyst pantebrev for i alt t.kr. 172, der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 71 mio. kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 70,4 mio. kr., er der givet transport i restkøbesummer fra salg af boliger, 163,5 mio. kr.

Af koncernens likvide beholdninger er 39,7 mio. kr. indestående på deponeringskonti.

Moderselskabet

Til sikkerhed for gæld til pengeinstituttet, 114 mio. kr., er der afgivet sikkerhed i aktierne i et datterselskab, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 30,7 mio. kr.

Noter

30. Eventualposter

Eventualaktiver

Koncernen

Koncernen besidder, foruden et allerede indregnet udskudt skatteaktiv på 12,9 mio. kr., et yderligere potentielt udskudt skatteaktiv på 37,5 mio. kr., der ikke er indregnet.

Eventualforpligtelser

Koncernen

Koncernen har indgået entreprisekontrakter, hvor restforpligtelsen pr. 31. december 2022 udgør 55,1 mio. kr.

Koncernen har indgået driftsaftaler vedrørende IT, hvor restløbetiden pr. 31. december 2022 udgør 18 måneder, og restforpligtelsen udgør 1,6 mio. kr.

Koncernens pengeinstitutter har stillet betalings- og entreprenørgarantier for i alt 58,3 mio. kr.

Koncernen har indgået operationelle leasingaftaler vedrørende driftsmidler. Restløbetiden udgør fra 16-22 måneder, og den samlede restleasingforpligtelse udgør 119 t.kr

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

Moderselskabet

Moderselskabet har afgivet solidarisk selvskyldnerkaution over for koncernselskabet ALFA Properties A/S' mellemværende med pengeinstituttet vedrørende finansielle instrumenter. Selskabets gæld til pengeinstituttet vedrørende finansielle instrumenter udgør pr. 31. december 2022 4,7 mio. kr.

Herudover har moderselskabet afgivet selvskyldnerkaution overfor koncernselskabet Smedeland 6 ApS' mellemværende med pengeinstitut. Selskabet har ikke gæld til pengeinstituttet pr. 31. december 2022.

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

Moderselskabet indestår for betaling af datterselskabers forpligtelser, hvor restbetaling pr. 31. december 2022 udgør 1,2 mio. kr.

Moderselskabet har indgået driftsaftaler vedrørende IT, hvor restløbetiden pr. 31. december 2022 udgør 18 måneder, og restforpligtelsen udgør 1,6 mio. kr.

Moderselskabet har med et koncernselskab indgået huslejekontrakt, der er uopsigelig i 42 måneder. Den årlige husleje udgør 1,8 mio. kr.

Koncernen har indgået operationelle leasingaftaler vedrørende driftsmidler. Restløbetiden udgør fra 16-22 måneder, og den samlede restleasingforpligtelse udgør 119 t.kr

Moderselskabet hæfter for skyldig moms under den fælles momsregistrering. Den samlede forpligtelse under fællesregistreringen udgør pr. 31. december 2022 1,4 mio. kr.

Noter

Sambeskatning

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

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

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

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

31. Finansielle risici

Valutarisici

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

Renterisici

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

Noter

32. Nærstående parter

Bestemmende indflydelse

SeedALFA Holding S.A.R.L. Hovedaktionær
 412 F, Route d'Esch
 L-1471 Luxembourg
 Luxembourg

Transaktioner

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

33. Reguleringer

t.kr.	Koncern	
	2022	2021
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	4.807	680
Gevinst/tab ved salg af materielle anlægsaktiver	-1	57
Værdiregulering af investeringsejendomme	-110.142	-106.949
Andre finansielle indtægter	-35.049	-8.297
Øvrige finansielle omkostninger	22.521	23.667
Skat af årets resultat	19.490	40.732
	-98.374	-50.110

34. Ændring i driftskapital

t.kr.	Koncern	
	2022	2021
Ændring i varebeholdninger	175.361	213.486
Ændring i tilgodehavender	162.042	-181.850
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-19.783	-38.083
Andre ændringer i driftskapital	2.534	12.858
	320.154	6.411

Anvendt regnskabspraksis

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

Selskabet har foretaget ændring af anvendt regnskabspraksis vedrørende pengestrømsopgørelsen. Koncernens tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder har tidligere været anset for at være en del af koncernens driftskapital, hvor ledelsen nu anser tilgodehavenderne for at være en del af koncernens investeringsaktivitet. Sammenligningstallene er tilpasset i overensstemmelse hermed, og forholdet har for 2021 medført, at ændring i driftskapital udgør 6.411 t.kr. mod tidligere -147.960 t.kr., samt at pengestrømme fra investeringsaktivitet udgør 599.664 t.kr. mod tidligere 754.035 t.kr.

For 2022 medfører forholdet, at ændring i driftskapital udgør 324.891 t.kr. mod tidligere 341.682 t.kr., samt at pengestrømme fra investeringsaktivitet udgør -634.260 t.kr. mod tidligere -651.051 t.kr.

Årsrapporten er, bortset fra ovenstående, aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde koncernen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en

konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelses 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.

Omregning af fremmed valuta

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

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs

og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelses opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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 klassificeret som sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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

For afledte finansielle instrumenter, som ikke vælges indregnet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Koncernregnskabet

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

Konsolideringspraksis

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders dagsværdi 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%.

Koncernens aktiviteter i driftsfællesskaber indregnes i koncernregnskabet linje for linje.

Virksomhedssammenslutninger

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

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

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

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

Positive forskelsbeløb mellem kostprisen for den overtagne virksomhed og de identificerede aktiver

og forpligtelser indregnes på kapitalandelen som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over den forventede brugstid. Afskrivning på goodwill allokeres til de funktioner, som goodwillen relaterer sig til. Er forskelsbeløbet negativt indregnes dette straks i resultatopgørelsen.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har

Anvendt regnskabspraksis

fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Produktionsomkostninger

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

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

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Distributionsomkostninger

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

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.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

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

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

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

Leasingkontrakter

Selskabet 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 af det leasede aktiv og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod eller alternativt selskabets 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

Anvendt regnskabspraksis

samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventuelle poster.

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

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

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

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

Investeringsejendomme

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

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

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

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

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

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

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

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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

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

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

Varebeholdninger

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

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

Kostpris for fremstillede færdigvarer og varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på maskiner, fabriksbygninger og udstyr, der benyttes i produktionsprocessen, samt omkostninger til fabriksadministration og fabriksledelse. Låneomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Nettorealiseringsværdien for projektbeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Netto-

realiseringsværdien 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 nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

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

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

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regn-

skabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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

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

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

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, færdiggørelse af solgte projekter og opførelse af investerings-ejendomme. Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af koncernens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi. Hvis opfyldelsen af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden, måles forpligtelsen til dagsværdi.

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

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånop-tagelse 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 obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Pengestrømsopgørelse

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

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

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

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som koncernens andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

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

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

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

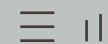
Likvider

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

Påtegninger

85 Ledespåtegning

86 Den uafhængige revisors revisionspåtegning



Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for ALFA Development A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver koncernregnskabet og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 25. maj 2023

Direktion

Kristian Hare

Finansdirektør

Bestyrelse

Andreea Ioana Kaiser

Bestyrelsesformand

Erik Ludvig Find

Næstformand

Peter Winther

Klaus Kaae

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i ALFA Development A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for ALFA Development A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet”. Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at

danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncern-

regnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

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

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Aalborg, den 25. maj 2023

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Steen Jensen

statsautoriseret revisor
mne27739

Selskabsoplysninger

Selskabet

ALFA Development A/S
Knud Højgaards Vej 2, 3.
2860 Søborg

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

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

Bestyrelse

Andreea Ioana Kaiser, Bestyrelsesformand
Erik Ludvig Find, Næstformand
Peter Winther
Klaus Kaae

Direktion

Kristian Hare, Finansdirektør

Revision

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Hasseris Bymidte 6
9000 Aalborg

Bankforbindelser

Danske Bank
Jyske Bank

Modervirksomhed

SeedALFA Holding S.A.R.L.

“I ALFA Development er vi kontinuerligt optaget af, hvordan vi kan medvirke til at skabe nogle rammer, hvor folk trives, udvikler sig og yder deres bedste, og hvor byudviklingen kommer flest til gode.”



Ved årets European Property Awards blev ALFA WORK i 2022 kåret som det bedste kommercielle renoveringsprojekt i Danmark ud fra kriterier såsom design, kvalitet, service, innovation, originalitet og bæredygtighed.



ALFA Development A/S

Knud Højgaards Vej 2

2860 Søborg

www.alfadev.dk

CVR: 27 52 84 49