

A photograph of a modern residential development. In the foreground, there is a paved walkway leading through a lush green courtyard with various plants and a wooden playground structure. In the background, several multi-story apartment buildings are visible, featuring a mix of brick and dark facade materials, large windows, and balconies. The sky is clear and blue.

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2024.

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

Jeppe Pauli
Dirigent

Årsrapport 2023

Byområder der forbedrer livskvalitet

”Vi er by- og boligudviklere. Vi nytænker for at skabe de bedste betingelser for mennesker og natur. Vi udfordrer os selv og branchen for at hæve standarden i det byggede miljø.”



Indhold

Ledelsesberetning

- 4 Ejerberetning – Forord
- 6 Ledelsens beretning
- 8 Kort om ALFA
- 12 Finansielt overblik
- 15 Finansielle hoved- og nøgletal for koncernen
- 16 Forretningsmodel

Udviklingsportefølje

- 17 Markedsoverblik
- 19 Performance
- 20 IrmaByen

Investeringsportefølje

- 22 Markedsoverblik
- 24 Performance
- 26 ALFA WORK
- 28 Living by ALFA Irmabyen
- 30 Risikostyring
- 31 Risikoanalyse i 2023
- 34 Selskabsledelse
- 37 Ansvarlighed hos ALFA Development
- 38 Miljø og Klima
- 42 Mennesker og virksomhedskultur
- 46 Forretningsetik

Årsregnskab

- 49 Resultatopgørelse
- 50 Balance
- 52 Egenkapitalopgørelse
- 53 Pengestrømsopgørelse
- 54 Noter
- 68 Anvendt regnskabspraksis

Påtegninger

- 77 Ledelsespåtegning
- 78 Den uafhængige revisors revisionspåtegning



Ejerberetning

Forord

Til trods for et udfordret ejendomsmarked har vi i 2023 markeret betydelige fremskridt i henhold til vores vækststrategi. Med fokus på udvikling af boliger og bykvarterer forventer vi at fortsætte den positive kurs med flere nye projekter i pipeline.

Fremskridt i udfordrende marked

2023 blev endnu et udfordrende år på ejendomsmarkedet, og de fortsat høje renter, inflation og byggeomkostninger lagde en dæmper på aktivitetsniveauet på tværs af markedet. På trods af den generelle afmatning er vi således glade for at konstatere, at ALFA Development i 2023 gjorde betydelige fremskridt i forhold til vores vækststrategi målrettet udvikling af boliger og bykvarterer i hovedstadsområderne København og Aarhus.

Der var stor travlhed i vores udviklingsteams gennem hele 2023. Ved udgangen af 2024 forventer vi at have godkendte lokalplaner for byudviklingsprojekter, der samlet omfatter over 100.000 etagemeter. Dertil kommer yderligere 60.000 etagemeter, der allerede er i pipelinen for 2025-26, samt kommende akquisitioner. For at understøtte den voksende projektportefølje har vi ansat flere nye projektudviklere og fortsætter arbejdet i vores tætte partnerskaber med eksperter inden for arkitektur, design og bæredygtige løsninger.





Kernen i vores udviklingsaktiviteter er et nyt byggeprogram, som inkluderer en specifik bæredygtighedsplan. Byggeprogrammet og bæredygtighedsplanen danner grundlag for alle kommende projekter og vil samle alle interessenter - fra arkitekter til entreprenører - om en fælles udviklingsvision og konkrete rammer for design og udførelse af projekterne. Derudover sikrer byggeprogrammet fokus på vores fire kerneområder, som er kunde-fokus, miljø, biodiversitet og livskvalitet.

Living by ALFA – et innovativt boligkoncept

Udviklingen af IrmaByen i Rødovre har været ALFA Developments største projekt til dato. I 2023 afsluttede vi dette store projekt med en vigtig milepæl, da vi indviede vores nye boligkoncept, Living by ALFA IrmaByen. I Living by ALFA IrmaByen har 163 familier valgt at blive en del af et stærkt fællesskab, der deler faciliteter og aktiviteter.

Living by ALFA IrmaByen manifesterer vores innovative tilgang og udforsker blandt andet, om der er et marked for mindre boliger, som kan være med til at afhjælpe nogle af de udfordringer, samfundet står overfor, herunder energiforbrug, klimapåvirkning, ressourcetræk og høje boligomkostninger.

Noget tyder på, at vi har ramt rigtigt med det nye koncept. Ni måneder efter indflytningen gennemførte vi en dybdegående kvalitativ tilfredshedsundersøgelse blandt beboerne i Living by ALFA.

Undersøgelsen viste meget høj tilfredshed med bebyggelsen og gav værdifuldt feedback til den videre udvikling af konceptet. Beboerne satte stor pris på fællesskabet og fremhævede community manageren som en vigtig forudsætning for at skabe en tryk, behagelig og inspirerende hverdag i huset. Beboerne roste også den lokale restaurant for at bringe Københavner-stemning til IrmaByen, selv om bydelen er placeret uden for centrum.

Planen er nu at videreudvikle Living by ALFA-konceptet i forbindelse med kommende projekter i Danmark og Sverige. I 2023 blev Jack Renteria, Direktør for Living by ALFA, udnævnt til formand for ULL i Danmark, en post, som giver os værdifulde indsigter i de seneste udviklingstrends, der kan bruges i udviklingsarbejdet.

Bidrag til verden omkring os

I 2023 overførte ALFA Development koncernen et betydeligt beløb til Planetary Responsibility Foundation (PRF). Fonden blev grundlagt i 2022 af min mand og jeg med det formål at beskytte planetens natur og biodiversitet samt fremme bæredygtig udvikling.

I løbet af 2023 har fonden primært prioriteret aktiviteter inden for formidling af viden om bæredygtige løsninger og biodiversitetsrelaterede emner. Blandt andet investerede fonden i den internationale anerkendte Foresight Media Group, der står

for faktabaseret vidensdeling om emner relateret til klima og energi. Derudover publicerede PRF en artikelserie med en række interviews med førende danske og internationale forskere inden for samme emnefelt.

Vores søsterselskab ALFA Ventures fokuserede i 2023 på at udvikle den nuværende portefølje af proptech startups, der alle arbejder med ny teknologi inden for bæredygtighed, ressourceeffektivitet og digitalisering i ejendomsbranchen.

Udsigten for 2024

I 2024 fortsætter vi arbejdet med at indfri firmaets vækststrategi. Vi søger aktivt nye projektmuligheder, der understøtter vores vision om at skabe nytænkende og attraktive boliger og bymiljøer af høj kvalitet. Samtidig udforsker vi mulighederne for at videreudvikle Living by ALFA-konceptet i og uden for Danmark i tæt samarbejde med strategiske samarbejdspartnere.

Grundet de aktuelle markedsforhold og usikkerhed om fremtiden styrer vi alle vores aktiviteter efter et økonomisk forsigtighedsprincip. Vi udviser rettidig omhu og minimerer risici for at sikre firmaet det bedst mulige grundlag for fremtidig vækst.

Et gammelt ordsprog lyder, at det er mørkest lige før daggry. Vi tror på, at vi lige nu står på kanten af en helt ny tid. De presserende globale kriser

tvinger os til at gentænke vores tilgang og se på nye måder at leve og arbejde på. Vi ønsker at være med til at vise vejen på denne spændende udviklingsrejse.

Andreea Kaiser

Medejer, -stifter og koncerndirektør

Ledelsens beretning

Tilfredsstillende resultat på 80 mio. kr. før skat

Vi solgte i 2023 investeringsejendomme for 770 mio. kr. og øgede vores likvide beholdninger til 625 mio. kr. De frie pengestrømme fra investeringsporteføljen udviklede sig bedre end forventet.

Vi har over de seneste år haft en konservativ tilgang til ejendomsmarkedet og derfor øget vores solvens- og likviditetsberedskab. Det har forberedt os til de muligheder, der vil vise sig.

Vores jordbank er relativ lille, og vi har i årene 2021-2022 alene købt investeringsejendomme med udviklingspotentiale, samtidig med at vi har solgt ud af investeringsejendomme, som vi selv har udviklet, opført og udlejet.

Parallelt med dette har vi driftsoptimeret vores portefølje af ældre investeringsejendomme, hvilket har øget vores lejeindtægter og driftsindtjening.

Vi frasolgte i 2023 erhvervsejendomme fra investeringsporteføljen på stort set uændrede afkastkrav i forhold til det foregående år. Vores salg er således ikke blevet påvirket af de stigende afkastkrav for investeringsejendomme eller af manglende købsinteresse.

De stigende afkastkrav for investeringsejendomme i ejendomsmarkedet har naturligvis påvirket værdien af vores tilbageværende portefølje af investeringsejendomme negativt. Effekten heraf blev dog delvist reduceret ved fremgang i den løbende leje- og driftsindtjening.

Vi glæder os over den stigende driftsindtjening fra vores investeringsejendomme, som grundet lav belåningsgrad og forholdsvis lang gennemsnitlig rentebinding sikrer, at pengestrømmene fra driften udvikler sig tilfredsstillende for investeringsporteføljen.

Over de seneste par år har vi forberedt os på de stigende kapitalkrav samt det udfordrende marked, som ejendomssektoren befinder sig i i dag. Det har vi blandt andet gjort ved at frasælge investeringsejendomme.

Årets resultat

71 mio. kr.

Egenkapital

1.129 mio. kr.

ROE

6%

Gns. egenkapitalsforrentning
2019 - 2023

12 %

De seneste års stigende afkastkrav, renteomkostninger og byggepriser gør, at vores nuværende udviklermarginer er under pres. Det har naturligvis ligeledes påvirket det forventede afkast af vores investeringsejendomme med udviklingspotentiale, hvor værdien af de forventede byggeretter er blevet mindre værd.

Ejendomsbranchen er cyklisk, hvorfor vi har forbedret os bedst muligt på nedturen og rustet os til den næste optur gennem risikospredning. Det har vi gjort gennem opkøb af projekter med forskellige udviklings- og byggeperioder for at sikre, at vores salg og udlejninger rammer markedet på forskellige tidspunkter.

Med en solid balance og et stærkt likviditetsberedskab er vi opportunistiske og forventer at indgå handler og aftaler i 2024 med højere afkast og indtjening, end det har været muligt de seneste år. Vi forventer således, at de næste par år vil byde på bedre muligheder for at købe attraktive byggeretter og investeringsejendomme med udviklingspotentiale til fornuftige priser.

Vi ved ikke, hvornår den næste optur kommer. Men vi forventer, at den kommer og ruster os til den. Vi er således klar til at investere i fremtiden.

Vi har igennem 2022 og 2023 tilpasset organisationen, så dens kompetencer matcher vores lave byggeaktivitet og forventede omsætning fra projektsalg i årene 2024-2026. Samtidig har vi styrket vores kompetencer inden for udvikling, således er vi organisatorisk styrket inden for især akkvisitioner af jord, byggeretter og lokalplansudvikling.

Vi forventer først at levere større, nybyggede projekter til salg og udlejning i markedet i år 2027-2028.

Kristian Hare

Finansdirektør



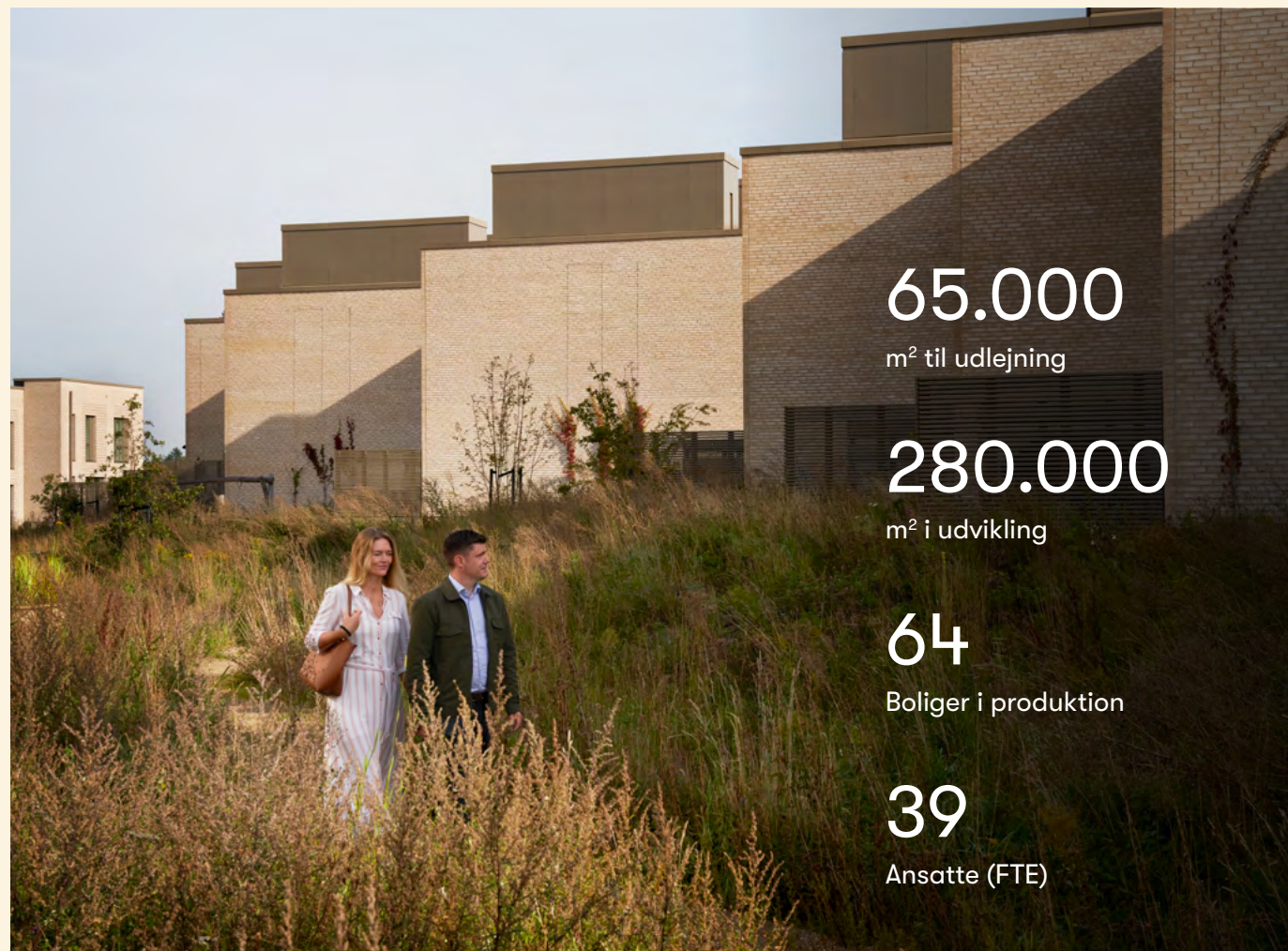
Kort om ALFA

ALFA Development er en familieejet by- og boligudvikler 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.

ALFA Development er et ungt firma med solid erfaring. Siden 2006 har vi udviklet moderne by- og boligområder for ejere og lejere, for unge og ældre, for familier og enlige. Vi er en nichespiller og vælger vores udviklingsprojekter med omhu, så vi er sikre på, at vi kan udfolde vores visioner.

Vi er familieejede. Det betyder, at vi tænker langsigtet og skaber steder, hvor folk elsker at bo, ikke bare i dag, men også i fremtiden.

Vi arbejder internationalt og henter det bedste fra udlandet til Danmark og bringer det bedste fra Danmark ud i verden. Vi bygger blandede bebyggelser i høj kvalitet for ejere og lejere, for unge og ældre, for familier og enlige.



65.000

m² til udlejning

280.000

m² i udvikling

64

Boliger i produktion

39

Ansatte (FTE)

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 by- og boligudvikler i en større sammenhæng, ikke bare i relation til én bygning på én lokation, men 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 og funktionalitet samt miljø- 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 deres liv lettere. Det 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.

Miljøpåvirkning

For at forblive konkurrencedygtige er vi nødt til at blive mere innovative, effektive samt minimere klima og miljøpåvirkninger. 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.

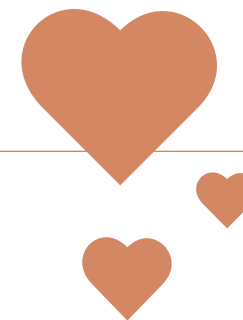


Professionalisme

Vi har 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 kunder, partnere og os.



Kvalitet

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

“Vi ved, at byer og boliger former menneskers liv. Vi bygger ikke bare, men sætter kunden i centrum. Vi spørger vores kommende kunder, hvad de ønsker, og udmønter deres drømme i praksis.”

Andreea Kaiser

Medstifter, - ejer og koncerndirektør



Finansielt overblik

Årets resultat før skat blev 80 mio. kr. og medførte en egenkapitalstigning på 7% efter udbytter. Egenkapitalen udgør 1.129 mio.kr., mens soliditetsgraden udgør 50%.

Omsætning og resultat

Årets nettoomsætning udgør 257 mio.kr. (2022: 310 mio. kr.), hvoraf 154 mio.kr. (2022: 247 mio. kr.) kan henføres til projektsalg fra udviklingsporteføljen. 100 mio. kr. (2022: 63 mio. kr.) er fra lejeindtægter, som primært vedrører investeringsporteføljen.

I 2023 realiserede vi en stigning i lejeindtægter på 57% fra investeringsporteføljen som følge af køb af investeringsejendom ultimo 2022 samt færdiggørelse og udlejning af investeringsejendommen Living by ALFA IrmaByen.

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 -32 mio.kr. (2022: 110 mio.kr.), heraf stammer -3

mio. kr. fra investeringsejendomme under udførelse (2022: 11 mio. kr.), som værdisættes til dagsværdi.

Der var forventet og guidet en lavere omsætning fra projektsalg i 2023. Det skyldes, at en totalentreprenør i 2022 blev taget under konkursbehandling, hvilket har medført forsinket aflevering på ét projekt fra 2023 til 2024/2025.

Bruttoresultatet udgør før værdireguleringer 57 mio. kr. (2022: 64 mio.kr) og medfører en bruttomarginal på 22,0% (2022: 20,6%).

Distributionsomkostninger, der består af salgs- og markedsføringsomkostninger, faldt til 13 mio.kr. (2022: 15 mio.kr.), hvilket er lavere end sidste år og skyldes den lavere omsætningsaktivitet. Administrationsomkostningerne forblev på niveauet 20 mio. kr. (2022: 21 mio. kr.). Organisationen består af 39 fuldtidsansatte ultimo året (2022: 32 FTE'er)

og voksede som følge af etableringen af vores restaurant og takeaway i forbindelse med Living by ALFA i IrmaByen.

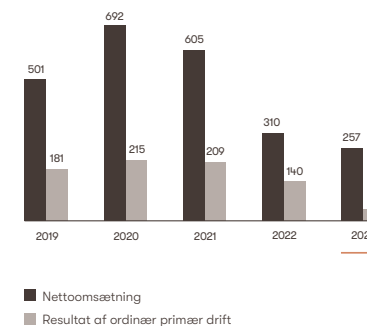
Resultat før finansielle poster og skat (EBITDA) udgør 41 mio.kr. (2022: 140 mio.kr.), og de finansielle nettoposter på 39 mio. kr. (2022: 13 mio. kr.), som dog er positivt påvirket af finansielle indtægter på 73 mio. kr. fra renteprodukter af engangskarakter (2022: 32 mio. kr.).

Resultat før skat udgør 80 mio. kr. (2022: 152 mio. kr.), og skat af årets resultat udgør 9 mio. kr. (2022: 19 mio. kr.), hvorved årets resultat udgør 71 mio. kr. (2022: 133 mio. kr.)

I 2022-årsrapporten angav vi et forventet resultat for 2023 på 80-90 mio. kr. før værdireguleringer af investeringsejendomme og skat. Årets resultat før

Nettoomsætning

DKK'000



værdireguleringer af investeringsejendomme og skat blev 112 mio. kr. (2022: 42 mio. kr.).

De negative afvigelser, som ramte projektudviklingen, oversteg ikke effekten af de finansielle engangsindtægter samt den stigende driftsindtjening fra investeringsporteføljen. Værdireguleringerne af investeringsejendommene på -32 mio. kr. (2022: 110 mio. kr.) skyldes primært stigende afkastkrav. 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 2.249 mio. kr. (2022: 2.718 mio. kr.) og består af 1.321 mio. kr., der kan henføres til investeringsporteføljen (2022: 2.020 mio. kr.), 155 mio.kr., der kan henføres til projektbeholdningen/udviklingsporteføljen (2022: 223 mio. kr.), 625 mio.kr., som er likvider (2022: 188 mio. kr.), og 148 mio.kr., der kan henføres til øvrige aktiver (2022: 287 mio. kr.).

Egenkapitalen udgør 1.129 mio.kr. (2022: 1.198 mio. kr.), hvilket medfører en solvensgrad på 50%, hvilket er 6-procentpoint højere end sidste år (2022: 44%).

Forventninger til det kommende år

Den øgede indtjening fra investeringsporteføljen vil være afgørende for koncernens resultat i 2024, hvor

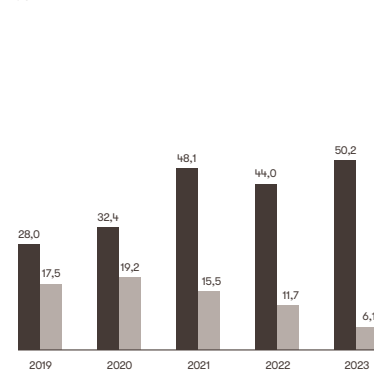
vi ikke forventer afleveringer fra projektsalg, da vi på nuværende tidspunkt ikke har planlagt væsentlige afleveringer før 2027-28. På denne baggrund forventer vi et resultat på omkring 0 til -10 mio.kr. før skat og værdireguleringer af investeringsejendomme for 2024.

Værdireguleringer af investeringsejendommene afhænger af ændringer i driftsresultatet samt afkastkravene, hvor afkastkravet påvirkes af det generelle renteniveau, inflationsforventninger samt

risikopræmie, der bestemmes af alternative placeringmuligheder for investorer.

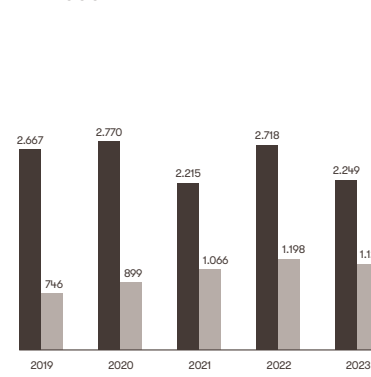
Ved et uændret afkastkrav vil en driftsforbedring på 2%, alt andet lige, resultere i en værdiregulering på 25 mio. kr.

Egenkapitalforrentning %



■ Soliditetsgrad
■ Egenkapitalforrentning

Aktiver og egenkapital DKK'000



■ Balancesum
■ Egenkapital

EBIT

41 mio. kr.

Soliditetsgrad

50 %

Aktiver

2.249 mio.kr.

Egenkapital

1.129 mio.kr.



Vi bygger ikke bare, men sætter kunden i centrum. Vi bygger blandede bebyggelser i høj kvalitet for ejere og lejere, for unge og ældre, for familier og enlige.



Finansielle hoved- og nøgletal for koncernen

t.kr.	2023	2022	2021	2020	2019
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	256.871	310.048	605.198	691.671	501.226
Bruttoresultat	24.651	174.138	249.713	251.915	210.305
Resultat af primær drift	40.758	139.564	208.561	215.248	181.164
Finansielle poster, netto	39.244	12.528	-15.370	-15.646	-27.743
Resultat før skat	80.002	152.092	193.191	199.602	153.421
Årets resultat	70.885	132.602	152.459	158.049	121.004
Balance					
Balancesum	2.249.429	2.718.136	2.215.179	2.769.936	2.667.048
Investeringer i materielle anlægsaktiver	103.381	662.378	335.145	202.695	452.026
Egenkapital	1.129.051	1.198.166	1.065.563	898.722	745.593
Pengestrømme					
Driftsaktivitet	111.713	264.612	94.388	280.802	68.024
Investeringsaktivitet	646.826	-634.260	599.664	-197.131	-372.606
Finansieringsaktivitet	-283.583	441.321	-714.447	-74.712	385.249
Pengestrømme i alt	474.956	71.673	-20.395	8.959	80.667

t.kr.	2023	2022	2021	2020	2019
Medarbejdere					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	44	40	42	33	31
Nøgletal i %					
Likviditetsgrad	264,1	79,5	243,5	87,0	98,0
Soliditetsgrad	50,2	44,1	48,1	32,4	28,0
Egenkapitalforrentning	6,1	11,7	15,5	19,2	17,5

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 2019-2020.

Forretningsmodel



Udviklingsportefølje

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

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

overdrages boligerne internt ved, at de efter endt opførelse og udlejning overgår fra den ene hovedaktivitet til den anden. Udviklingsprojekterne kan også være baseret på erhvervsjendomme – enten delvist, hvor de indgår som en integreret del af et boligprojekt (typisk retail), eller fuldt, hvor der typisk vil være tale om et kontorhus, kontorhotel eller lignende.



Investeringsportefølje

Porteføljen af investeringsejendomme består af 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

I 2023 oplevede det danske boligmarked en genopretning og stabilisering efter at være blevet rystet af økonomiske usikkerheder det foregående år. Indførelsen af de nye boligskatter i 2024 medførte, særligt i Region Hovedstaden, en øget aktivitet på ejerboligmarkedet mod slutningen af 2023, idet både købere og sælgere søgte at positionere sig forud for de ændrede skatteforhold.

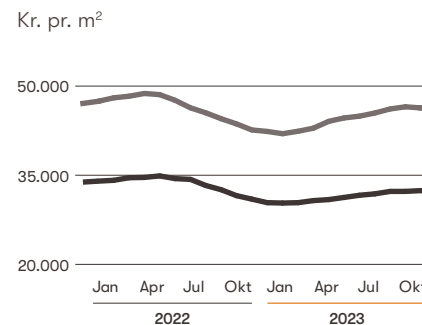
I Region Hovedstaden faldt udbuddet af ejerboliger med 10,5% for ejerlejligheder og 5,1% for villa/rækkehuse. Faldet i udbuddet bidrog til en prisstigning over året på 8,9% for ejerlejligheder og 10,0% for villa/rækkehuse. Liggetiderne faldt for ejerlejligheder med 22,7% og 1,0% for villa/rækkehuse over året, hvilket signalerer en stigende handelsaktivitet.

I Aarhus steg udbuddet af ejerlejligheder med 17,3% og villa/rækkehuse med 32,2%, hvilket ikke forhindrede en prisstigning på henholdsvis 2,8% for ejerlejligheder og 3,2% for villa/rækkehuse. Det tyder på en robust efterspørgsel, der kunne absorbere det øgede

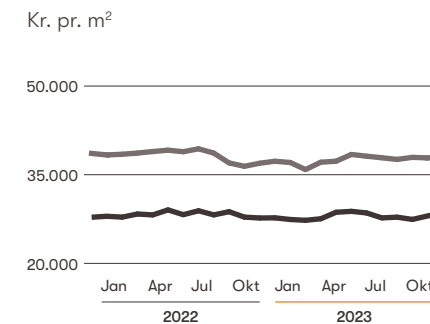
udbud. Liggetiden faldt også minimalt over året med 2,0% for ejerlejligheder, mens det medførte stigende liggetider for villa/rækkehuse, som steg med 18,9%.

Rentabilitet i nogle udviklingsprojekter er blevet svært udfordret grundet de kraftigt stigende byggeomkostninger, renter og stigende afkastkrav fra investorer. Det har også resulteret i en yderligere opbremsning af igangsætning af boligprojekter i 2023. Den reducerede igangsætning af boligprojekter vil på længere sigt mindske udbuddet af nye boliger i Region Hovedstaden og Aarhus, og sandsynligvis skabe et opadgående pres på boligpriserne i de to regioner. Udsigten til strammere lånevilkår for ejendomsinvesteringer kan muligvis reducere igangsætning af byggeri yderligere.

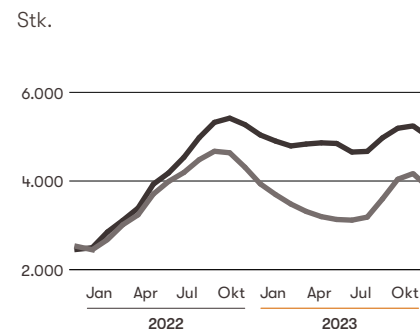
Salgspriser, Region Hovedstaden



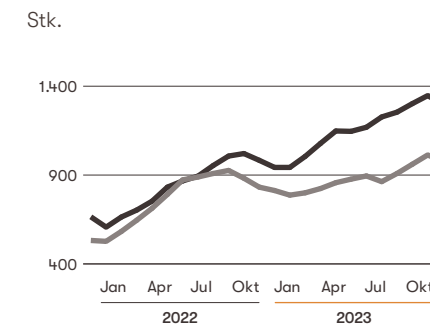
Salgspriser, Aarhus



Udbud, Region Hovedstaden



Udbud, Aarhus



— Rækkehus — Ejerlejlighed

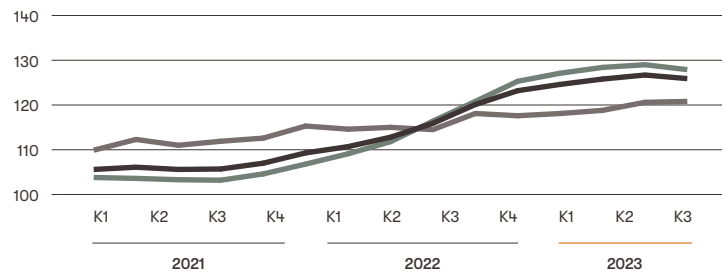
Kilde: Boligsiden

→

I pagt med naturen og kulturarven; i Kgs. Lyngby har ALFA Development opført et nyt bykvarter med 187 Svanemærkede rækkehuse og lejeboliger. Som en moderne landsby med små, snoede veje, grønne lommer og frodige engområder.

Byggeomkostningsindeks

Indeks, 2015 = 100



— Indeks for boliger i alt — Indeks for boliger Materialer
 — Indeks for boliger Arbejdsomkostninger





Performance

Udviklingsportefølje

Vi færdiggjorde og afleverede sidste etape af ejerboliger i IrmaByen.

I 2023 færdiggjorde og afleverede vi 50 nybyggede boliger (2022: 32) i Espeporten, beliggende i IrmaByen i Rødovre, som var bydelens sidste etape af ejerboliger.

Ultimo året havde vi i alt 64 boliger i produktion (2022: 114), hvoraf 31 var solgt på endelige købsaftaler (2022: 81). Ved årets udgang havde vi således kun 33 boliger under opførelse (2022: 33), som der endnu ikke var indgået endelige købsaftaler på. Ingen af de usolgte boliger var reserveret af købere (2022: 0%) eller underskrevet med forbehold (2022: 0%), idet salgsbestræbelserne af disse boliger først påbegyndes i 2025.

Det eneste igangværende byggeri ved årets udgang var byggeriet af Astatas Have, som er beliggende på Sundholmsvej i København. Konkursen hos totalentreprenøren Q-Construction i 2022 har medført en forsinkelse af dette projekt, hvor arbejdet blev sat på pause i 2022. Byggeriet er genoptaget primo 2023, hvor kælderens med underjordisk parkering er opført

som råhus. I Astatas Have opføres der 31 boliger til VIBO, 33 boliger, som vi forventer at sætte til salg i 2025, samt tilhørende parkeringspladser og endeligt en erhvervsbutik, der forventes afleveret i 2026. Det endelige resultat af projektet kendes ikke, før der er indgået nye entrepris kontrakter for det samlede projekt, og de sidste boliger er solgt. Ud fra de nuværende salgs- og byggepriser er den forventede avance dog ikke længere sandsynlig, hvorfor der i 2022 blev hensat 20 mio. kr. til det forventede tab. Hensættelsen vurderes fortsat at være på et passende niveau.

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 fortsat 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. Det anser vi som et attraktivt område for fremtidige boliger.

Udviklingsporteføljen (projektbeholdningen) repræsenterede i alt 155 mio. kr. i balancen ved årets udgang (2022: 223 mio. kr.). Heri indgår ikke udlejningsboliger som opføres til egen investeringsportefølje, som regnskabsmæssigt kategoriseres som investeringsejendomme under opførelse og ej heller investeringsejendomme med udviklingspotentiale.

Den andel af projektbeholdningen, hvor der ikke allerede er igangsat et egentligt byggeri, definerer vi som jordbank. Jordbanken androg ved årets udgang 99 mio. kr. (2022: 83 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 mangelgennemgang, 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 en enkelt større juridisk tvist, som er indregnet med det forventede tab på 10 mio. kr. Kravet overstiger projektselskabets egenkapital væsentligt. Tabet er indregnet i koncernregnskabet men ikke i moderselskabets regnskab, da moderselskabet ikke hæfter for projektselskabets forpligtelser.



IrmaByen

Udviklingsportefølje



IrmaByen er Rødovres nye bydel - opført hvor dagligvarekæden Irmas gamle hovedkontor lå. ALFA Development har udviklet over 1.000 nye boliger fordelt på 115.000 m². I 2023 stod IrmaByen færdig, og i dag huser bydelen ca. 3.000 beboere.

Det krævede naturligvis en del forestillingsevne at se en fremtidig moderne bydel for sig, da ALFA Development lagde vejen forbi området med de gamle industribygninger i beton ved Korsdalsvej i Rødovre i efteråret 2012. Alligevel var udviklings-teamet ikke i tvivl. I 2015 blev lokalplanen godkendt, og i 2023 kunne vi aflevere det sidste projekt i Irma-Byen. I dag huser den moderne bydel ca. 3.000 beboere i mange forskellige aldre og livssituationer.

Blandt andet ligger Build-to-Rent boligkonceptet Living by ALFA i IrmaByen: 163 lejeboliger i et unikt, serviceret community. Beboerne flyttede ind i 2023 og ejendommen hører under ALFA Developments egen portefølje af investerings-ejendomme.

Irmabyen modtog prisen for bedste masterplan ved European Property Awards i 2020 og blev tildelt prisen for bedste arkitektur i kategorien Multiple Residence i 2021.





Fem hurtige om IrmaByen

Beliggenhed	Rødovre
Byggestart	2015
Aflevering	2023
Segment	Rækkehuse, andelsboliger og lejligheder
Antal boliger	Ca. 1.000

Læs mere om IrmaByen [her](#)



Markedsoverblik

Investeringsportefølje

I 2023 påvirkede de fortsatte økonomiske udfordringer, herunder stigende renter og høj inflation, det danske investeringslandskab. Det har resulterede i betydelige stigninger i afkastkravet og den laveste investeringsaktivitet inden for bolig- og erhvervsjendomme i mange år.

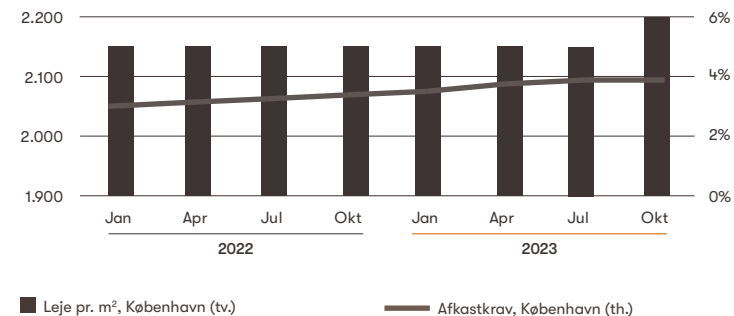
Boligejendomme i København

Generelt for lejeboliger i København bød 2023 på både stigende nettostartafkast og lejepriser, hvilket vidner om en fortsat tilpasning af markedet og de økonomiske realiteter. Nettostartafkastet ligger nu i niveauet 4% (fra niveauet 3,5% i 2022), mens lejepriserne er steget med 4,3% gennem året. Tomgangsprocenten faldt over året, idet den nåede 2,3% ved årets udgang, hvilket vidner om en fortsat lav tomgangsprocent. Dette følger efter en midlertidig stigning ved indgangen til 2023, hvor tomgangsprocenten steg fra 1,9% ved udgangen af 2022 til 2,5% i begyndelsen af 2023. Vi forventer, at efterspørgslen på lejeboliger generelt forsat vil være fornuftig. Trods stigende renter forventer vi forsat stabile lejeniveauer i København, som styrkes af et reduceret antal igangsatte nybyggerier i 2022 og 2023.

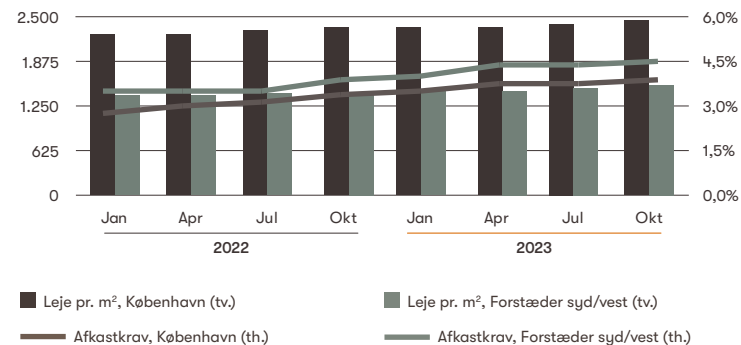
Kontorejendomme i København

Markedet for kontorejendomme i København, på primære lokationer, oplevede i 2023 også en mindre stigning i nettostartafkastet, som nu ligger i niveauet 4%. Niveauet for lejepriserne har de seneste par år ligget på et stabilt niveau, men er i 2023 steget 2,3% gennem året. Tomgangsprocenten har de seneste år været faldende, og ved udgangen af 2023 faldt den yderligere til 6,7% i Region Hovedstaden. Det indikerer en fortsat stærk efterspørgsel efter kontorplads på primære lokationer og en vis robusthed i markedet. Forventningen er, at kontorlokaler på primære lokationer vil opleve vedvarende efterspørgsel med stabile lejeniveauer og forsat lav tomgang.

Kontorejendomme, København, Primære lokationer

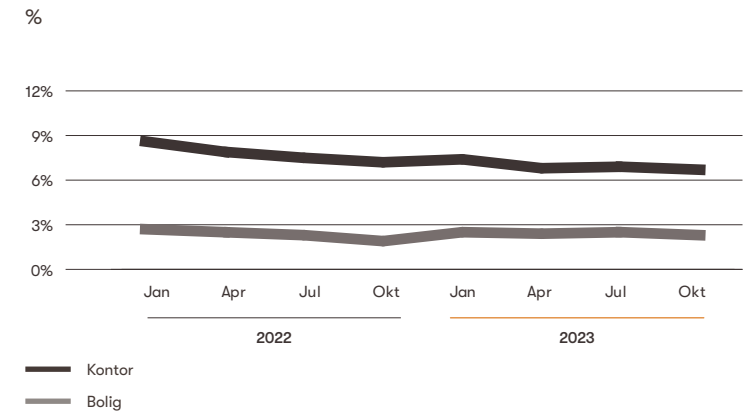


Lejeboligejendomme, Primære lokationer





Tomgangsprocent, Region Hovedstaden



Kilde: Ejendom Danmark



Living by ALFA i IrmaByen er den første ejendom, vi opfører under Living by ALFA-konceptet. Ejendommen består af 101 lejeboliger til familier, singler og yngre par samt 62 boliger til voksne uden hjemmeboende børn.



Performance

Investeringsportefølje

Positiv udvikling i driftsindtjeningen og pengestrømmene.

Der blev i regnskabsåret foretaget værdireguleringer af investeringsejendomme på i alt -32 mio. kr. (110 mio. kr. i 2022). Årets værdiregulering på 81 mio. skyldes forbedrede driftsresultater primært pga. lejeforhøjelse, og 63 mio. kr. i negative værdireguleringer grundet stigende afkastprocenter. Grundet de usædvanlige markedsvilkår i 2023, samt de nuværende markedsudsigter for byggepriser og salgspriser, har vi nedskrevet købte byggeretter med tillæg af afholdte udviklingsomkostninger for 50 mio. på investeringsejendomme med udviklingspotentiale beliggende henholdsvis Smedeland i Glostrup og Mileparken/Marielundvej i Herlev. Ejendommene vil fortsat blive drevet som investeringsejendomme.

Salget af Njalsgade Komplekset og Strandkanten er sket til stort set uændret afkastsats, som de tidligere har været regnskabsmæssigt indregnet med, hvorfor den bogførte værdiregulering ved salget

alene kan henføres til den forbedrede driftsindtjening i løbet af året. Udover værdireguleringen på investeringsejendommene blev der også realiseret kursgevinster på både lån og øvrige passivposter.

Salget fra investeringsporteføljen sker som et led i det strategiske ønske om at allokere yderligere ressourcer til at fortsætte vores ambitiøse vækststrategi. I den forbindelse har vi et stærkt fokus på erhvervelse af egnede grunde til by- og boligudviklingsprojekter til mellemindkomstgrupper i både Storkøbenhavn og Aarhus samt for vores søsterselskab i Malmø og Stockholm. Vi ønsker ligeledes at ekspandere vores unikke servicerede boligkoncept Living by ALFA til nye lokationer.

Living by ALFA IrmaByen er den første ejendom, vi opfører under Living by ALFA-konceptet. Ejendommen består af 101 lejligheder til familier, singler og yngre par, 62 boliger til voksne uden hjemmebo-

ende børn, samt en række fællesområder, herunder bl.a. loungeområde, hjemmebiograf og eventrum. Derudover består ejendommen af en restaurant samt to supermarkeder og øvrigt erhverv med fokus på salg og servicefag. Det samlede areal er på 17.305 m², og byggeriet blev leveret færdigt med tre indflytningsetaper i januar, marts og juni 2023. I juni 2022 blev Living by ALFA, i forbindelse med UN-Habitats 11. udgave af Word Urban Forum, kåret som Best Emerging Coliving Concept ved det internationale Coliving Awards.

Investeringssejendomme under opførelse repræsenterer 0 mio.kr. i balancen ved årets udgang (434 mio. kr. i 2022) og består, efter færdiggørelsen af projektet Living by ALFA, alene af Kaffetårnet i IrmaByen. Kaffetårnet indgår til 0 kr., idet der er tale om en bevaringsværdig bygning, der afventer Slot- og Kulturarvsstyrelsen godkendelse af foreslåede renoveringsløsninger.

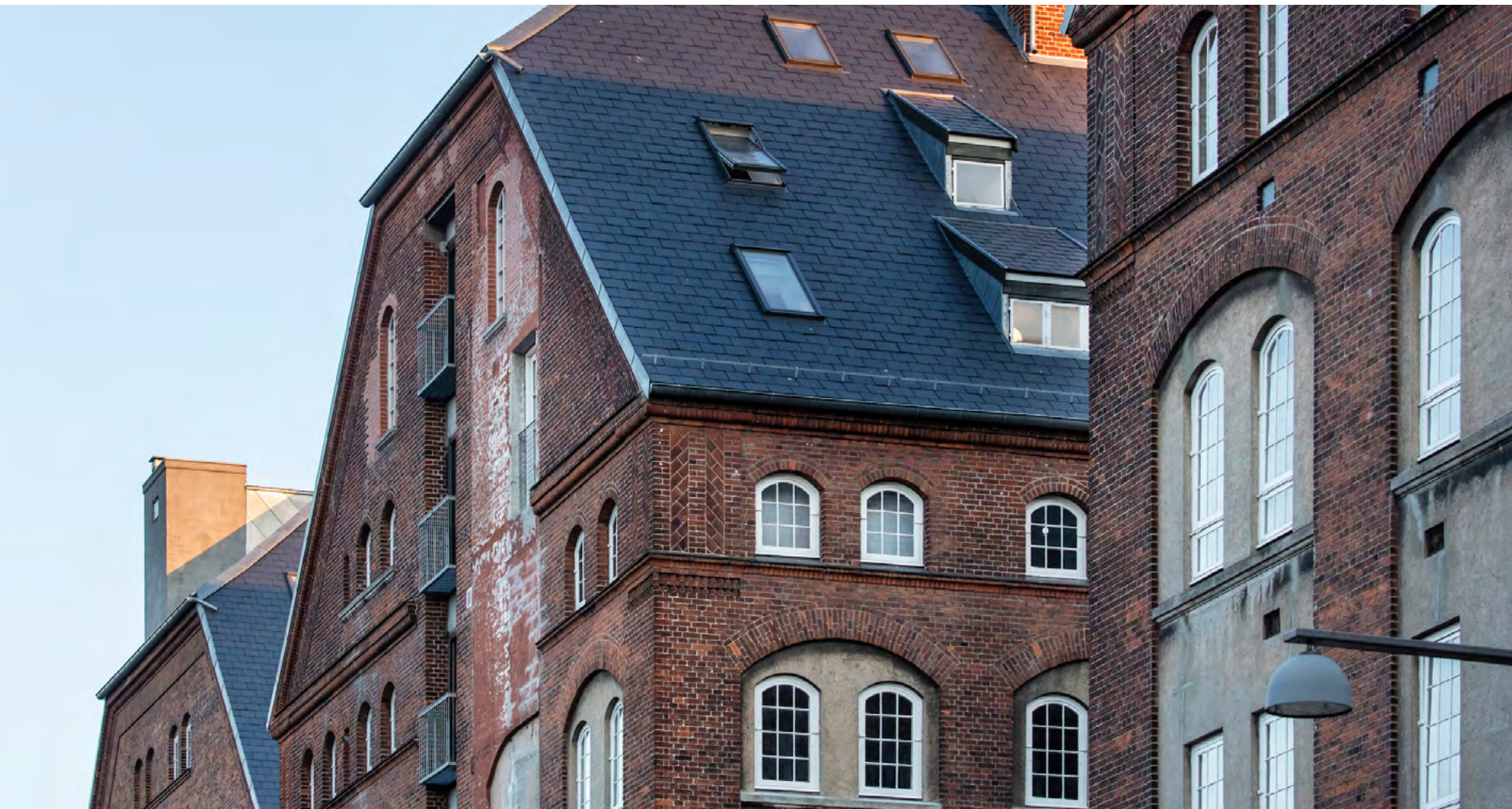
Investeringssejendomme udgør 1.321 mio. kr. af balancen ved årets udgang (1.587 mio. kr. i 2022) og blev i 2023 forøget, da Living by ALFA IrmaByen blev overført fra kategorien, investeringsejendomme under opførelse. Balancen blev reduceret ved salget af Njalsgade Komplekset samt Strandkanten ved Amager Strandpark og endeligt påvirket af værdireguleringer.

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, som 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.

Investeringsporteføljen er hovedsageligt finansieret med realkreditlån og egenkapital samt en mindre andel banklån. Både bankgæld og realkreditgælden er jf. årsregnskabsloven indregnet til amortiseret kostpris.



I 2023 solgte vi de ikoniske ejendomme, Njalsgade 17-23, i hjertet af København til en pensionskasse. Ejendommen omfatter 78 erhvervslejemål med et areal på over 26.000 m².



ALFA WORK

Investeringsportefølje

På Knud Højgaards Vej 2 i Søborg ligger ALFA Developments domicil, ALFA Work. I 2022 modtog ALFA Work prisen som bedste danske kommercielle renoveringsprojekt ved årets Property Award.



Ejendommen på Knud Højgaards Vej, der tidligere fungerede som hovedsæde for Stark-koncernen, har undergået en gennemgribende forvandling. Fra et typisk kontorhus med cellekontorer er det transformeret til ALFA Work: 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. 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.

ALFA Development har 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 i ALFA Work har desuden bidraget til, at ejendommen kan bryste sig af prisen som bedste danske kommercielle renoveringsprojekt ved European Property Awards 2022.

European Property Awards anerkender og kårer hvert år de mest originale og innovative tiltag i ejendoms- og byggebranchen inden for en række kategorier.

[Læs mere her](#)

2022
Property
Awards





Living by ALFA

Irmabyen

Investeringsportefølje

I 2023 flyttede de sidste beboere ind i Living by ALFA IrmaByen. Dermed fuldender projektet den prisbelønnede IrmaByen i Rødovre. Living by ALFA er det første af sin slags i Danmark: Et serviceret Build-to-Rent koncept med en helt særlig service til beboerne og eksklusive fællesarealer som en forlængelse af lejernes egne boliger. I 2022 blev Living by ALFA kåret som Best Emerging Coliving Concept ved det internationale Coliving Awards.



Living by ALFA består af 101 lejligheder tiltænkt familier, singler og yngre par samt 62 boliger til voksne uden hjemmeboende børn. Alle beboere bliver en del af det unikke boligmiljø med The Clubhouse, der er hjertet i bygningen.

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





“Vi tør stille de svære spørgsmål og finde svar. Kan vi bo mindre og dele mere? Hvordan skaber vi velfungerende fællesskaber? Svarene finder vi ved at investere i grundig research og ved at afprøve nytænkende udviklingskoncepter i praksis.”

Andreea Kaiser
Medstifter, -ejer og koncerndirektør

En specialudviklet app forbinder 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 fællesaktiviteter.

Fundamentet for Living by ALFA har fra begyndelsen været at imødekomme megatrends såsom deleøkonomi, fællesskab, bekvemmelighed, interaktion på tværs af generationer, social ansvarlighed og bæredygtighed. Samtidig er konceptet

inspireret af andre succesfulde boligkoncepter verden over, der 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 her](#)



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

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

Strategisk risikostyring

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

Operational risikostyring

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

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

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

Kontinuerlig risikovurdering

Analyse

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

Handling

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

Evaluering

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

Monitorering

Opfølgning

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

Risikoanalyse i 2023

ALFA Developments seneste strategiske og operationelle risikoanalyse er foretaget i fjerde kvartal 2023.

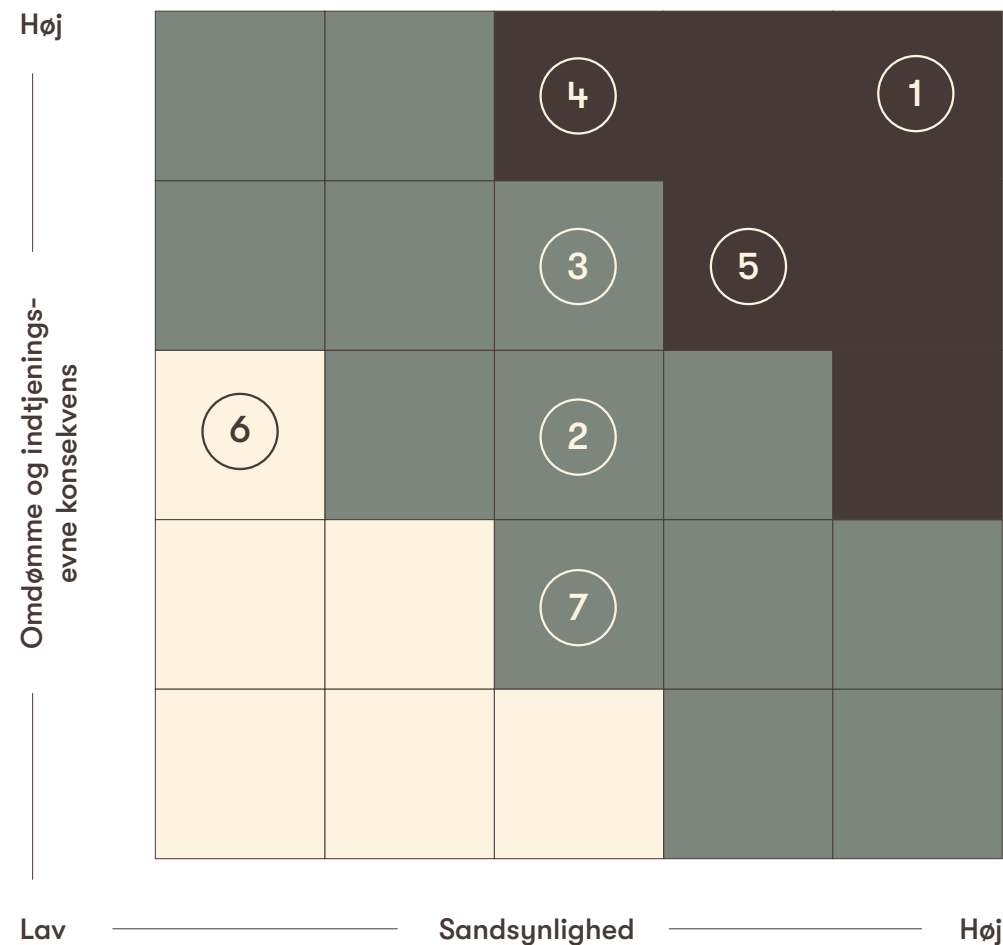
Analysen har identificeret syv risici, der kan have en væsentlig indflydelse på vores

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 lovgivning
 - Uetisk adfærd
- 7 **IT**
 - Cyberangreb
 - Systemnedbrud
 - Fejlede IT-implementeringer



1 Makroøkonomi ejendomsmarkedet og samfundsøkonomien

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

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

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

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

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

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

Force Majeure: Naturkatastrofer, pandemier og krig ect.

Faldende ejendomspriser

Stigende byggepriser

2 Politiske forhold lovgivning og lokalplaner

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

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

For at reducere politiske risici samt for at kunne reagere rettidigt på forandringer, der kan påvirke vores forretningsaktiviteter, monitorer 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 infrastrukturel 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, samt 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 Andreea Ioana Kaiser og Ludvig Find samt de eksterne og uafhængige medlemmer: bestyrelsesformand Anders Wahrer, Klaus Kaae, Jan Kristensen og Peter Winther.

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 rette 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, hvorefter direktionen alene består af finansdirektør Kristian Hare. 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 øget 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, kultur, sikkerhed samt optimering og effektivisering af virksomhedens forretningsprocesser. Dette med henblik på at skabe kvalitetsbyggerier og helstøbte bykvarterer inden for økonomisk samt klima- og miljømæssigt tilfredsstillende rammer.

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

Interne kontroller

Formålet med ALFA Developments kontrolmiljø er at minimere væsentlige risici henset til forretningsaktiviteterne såvel som sikre, at den finansielle rappor-

tering 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



Funktioner:

- Udvikling
- Marketing og Salg
- Byg
- Drift og Renovering



I 2023 kunne vi aflevere det sidste projekt i IrmaByen, som nu står som en ny, helstøbt bydel. IrmaByen er ALFA Developments største udviklingsprojekt til dato, og i dag huser den moderne bydel ca. 3.000 beboere.

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 for 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 nyttilkommen faktor, der er mindst lige så vigtig for os. At være en ansvarlig og miljøbevidst 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.

Udvalgte Verdensmål:

5 Ligestilling mellem kønnene



8 Anstændige jobs og økonomisk vækst



11 Bæredygtige byer og lokalsamfund



12 Ansvarligt forbrug og produktion



13 Klimaindsats



16 Fred, retfærdighed og stærke institutioner



Miljø og Klima

I ALFA Development samarbejder vi løbende med vores rådgivere og entreprenører om at blive mere miljø og klimafokuseret, så vi sikrer, at vi reducerer vores klimaaftryk. Vi har fremsat specifikke klimamål, mens vi i 2023 har videreudviklet 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.

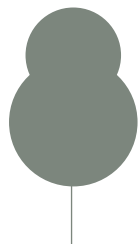
Byggebranchen udgør en væsentlig faktor i udledningen af drivhusgasser samt anvendelse af råstoffer og naturressourcer. I erkendelse af at branchen har et væsentligt klimaaftryk, har vi, i ALFA Development, identificeret, hvordan vi kan reducere vores fremtidige klimaaftryk.

Byggeprogram og Bæredygtighedsplan

I samarbejde med vores bæredygtighedskonsulent har vi i 2023 videreudviklet vores Byggeprogram og tilhørende Bæredygtighedsplan. I Bæredygtighedsplanen har vi formuleret tre bærende principper for og klimaforbedringer, 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 samt ikke mindst mål, samtidig med at vi søger at gøre nogle af vores ambitioner meget lavpraktiske og håndgribelige.

Miljø- og klimaprincipper



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 ejendomsbranchen.
- 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 klimaaftryk, 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 tryghed 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 Development har udviklet boligkonceptet Living by ALFA, som er et serviceret bofællesskab på tværs af generationer. Konceptet understøtter vores værdier om at sætte kunden i centrum, sikre livskvalitet og tager hånd om fremtidige generationer.
- FN's verdensmål afspejles i vores 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 vi om jordområder, hvor plante- og dyreliv er truet.
- Vi planter træer til gavn for mennesker og natur, eksempelvis 250.000 træer i samarbejde med #teamtrees.

Målsætning for 2024

ALFA Development kan i kraft af rollen som byggherre influere, hvordan samarbejdspartnere og leverandører skal arbejde med klima og miljø på vores projekter. Ved at stille klare miljø og klimakrav 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 2024 arbejde endnu mere målrettet på at få indarbejdet miljø og klima værdiskabende tiltag i vores arbejdsgange og processer ved hjælp af vores Bæredygtighedsplan. Vi vil i 2024 fortsætte arbejdet med vores fastsatte klimamål til brug på vores rejse mod at blive mere og mere klima-neutral 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 2024 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 klima- og miljøforbedrende tiltag på tværs af alle vores projekter. Dette vil foregå gennem 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 2023

- Færdigopført LIVING BY ALFA i IrmaByen med henblik på at opnå en DGNB Guld-certificering.
- Taget vores Byggeprogram og tilhørende Bæredygtighedsplan i brug. Dette skal sikre et fælles sprog internt og eksternt for kontinuerligt forbedringer af miljø- og klimaforbedringer i forbindelse med alle vores projekter.
- Fortsat samarbejdet 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 bæredygtigheds-certificering 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 engagement og dedikation, der gør det muligt for os at levere den højeste kvalitet og bedste service til vores kunder og samarbejdspartnere.

ALFA Development er en virksomhed af mennesker, for mennesker. Vores medarbejdere er vores vigtigste ressource, og vores grundlæggende filosofi er, at der er højt til loftet, og der skal være plads til alle, uanset baggrund, køn og overbevisning.

Vores mål er en organisation præget af tillid, samarbejde og respekt. En arbejdsplads, hvor vi værner om hinanden og løfter i flok. Kombineret med de unikke færdigheder og personlige egenskaber, som vores medarbejdere bringer til virksomheden, dannes hermed fundamentet for en virksomhedskultur, der fremmer positiv energi, innovation og gode resultater.

Et godt arbejdsmiljø er afgørende

Vores medarbejdere er vores vigtigste aktiv. Vores succes afhænger af dygtige, kompetente og motiverede medarbejdere. Det er derfor afgørende, at vi sikrer et godt arbejdsmiljø; det har betydning for såvel tiltrækning af nye medarbejdere som fastholdelse af vores nuværende medarbejdere.

ALFA Development er en fleksibel arbejdsplads, hvor vi prioriterer medarbejdernes mentale og fysiske sundhed. Vores medarbejdere har adgang til træningsfaciliteter, der serveres sund mad i vores kantine, ligesom det er muligt at booke massage eller deltage på vores 'Mandagsræs cykelhold'.

Vi har fokus på at styrke det gode arbejdsmiljø, og vi arbejder målrettet med vores arbejdsmiljøindsats. Vores arbejdsmiljøgruppe tager fat i både stort og småt, og APV-resultaterne fra vinteren 2022 vidner om, at ALFA Development er en arbejdsplads med et godt psykisk og fysisk arbejdsmiljø, lavt sygefravær og højt medarbejderengagement. I løbet af 2023 har resultaterne af denne APV dannet grundlag for arbejdsmiljøgruppens arbejde.

Den kollegiale ånd

Det sociale sammenhold blandt vores medarbejdere er vigtigt. Vi bruger rigtig mange timer sammen, og det er afgørende, at vi kender hinanden og tager vare på hinanden. Derfor har vi også et tværga-

nimatorisk eventudvalg, der arrangerer kvartalsvise sociale events, faglige udflugter og fysiske aktiviteter. Ligeledes prioriterer vi den årlige julefrokost og sommerfest, og på de månedlige infomøder samles vi om fælles morgenmad og får et indblik i virksomhedens tilstand samt relevante projekter og planer.

Diversitet og kønsmæssig sammensætning

Jf. Årsregnskabsloven § 99b

ALFA Development er en moderne og attraktiv arbejdsplads, og vi anser mangfoldighed og inklusion som en central del af vores værdisystem. Vi har derfor fokus på at fremme diversitet og ligestilling samt undgå diskrimination af enhver art.

Vi ansætter altid den bedste kandidat til posten uagtet køn, alder og nationalitet. Ligeledes giver vi alle vores medarbejdere 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

Verdensmål for mennesker og virksomhedskultur:

5 Ligestilling mellem kønnene



8 Anstændige jobs og økonomisk vækst



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. Ligesom medarbejdersammensætningen uundgåeligt vil være påvirket af diversiteten i branchen.

Vores ambitioner for området er:

1. At sikre, at vores medarbejdere og samarbejdspartnere ser os som en arbejdsplads med en inkluderende kultur, der giver lige muligheder for alle.
2. At bidrage til en generel positiv udvikling i samfundet ved at arbejde aktivt med at styrke ligestillingen, arbejde målrettet med at fastsætte ambitiøse mål og investere ressourcer i at lykkes med vores ambition.
3. At sikre en samlet ligelig kønsopdeling for medarbejdere i ledende stillinger i 2026.

Bestyrelsens og ledelsens sammensætning

Vi arbejder for, at ALFA Development også på ledelsesniveau repræsenterer branchens fordeling blandt kvinder og mænd, og at den generelle fordeling af kvindelige og mandlige medarbejdere i virksomheden afspejler arbejdsmarkedets fordeling af kvinder og mænd. Vi har derfor i henhold til årsreg-

skabslovens § 99b fastlagt et måltal for fordelingen af køn i vores ledelse og bestyrelse.

Kvinder udgjorde i starten af 2022 en tredjedel af vores samlede bestyrelse, men med udvidelsen af vores bestyrelse med tre mænd, i november 2022 og juni 2023, består bestyrelsen nu af én kvinde og fem mænd. Dermed udgør andelen af kvinder i bestyrelsen nu kun 17%.

Vores målsætning er at have mindst to kvindelige bestyrelsesmedlemmer senest i 2026, så kvinder dermed atter udgør en tredjedel af vores bestyrelse.

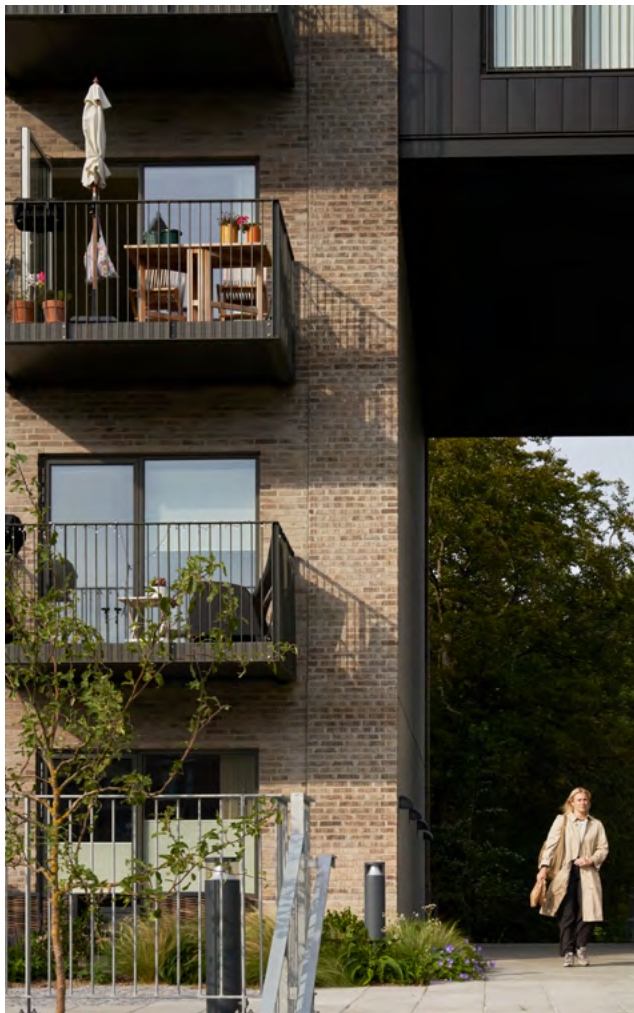
I ALFA Development udgøres ledelsen af 17% kvinder, hvor målet fortsat er at opnå to femtedele. Kvinde udgør 33% af vores totale medarbejderstab, hvilket vi finder tilfredsstillende for vores branche.

For os er alder og nationalitet også med til at understøtte diversitet. Gennemsnitsalderen i organisationen er på nuværende tidspunkt 41 år, med et aldersspænd fra 25 til 63 år. Vi har 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 f.eks., at to medarbejdere, der begge trives i en kortere arbejdsuge er på nedsat tid, ligesom vi har fleksible rammer ift. hjemmearbejde og mødetider.



Kønsfordeling 2023

	2023		2022		2021		2020		2019	
	Faktiske tal	Måltal	Faktiske tal	Måltal	Faktiske tal	Måltal	Faktiske tal	Måltal	Faktiske tal	Måltal
Fordeling i det øverste ledelseslag (Bestyrelsen)	5 mænd (83%) 1 kvinder (17%)	Min. 33% kvinder i 2026	3 mænd (75%) 1 kvinder (25%)	Min. 33% kvinder	2 mænd (67%) 1 kvinder (33%)	Min. 33% kvinder	2 mænd (67%) 1 kvinder (33%)	Min. 33% kvinder	2 mænd (67%) 1 kvinder (33%)	Min. 33% kvinder
Fordeling 1. ledelsesniveau (Direktionen)	2 mænd (100%) 0 kvinder (0%)	Min. 33% kvinder i 2026	3 mænd (100%) 0 kvinder (0%)	Min. 33% kvinder	4 mænd (100%) 0 kvinder (0%)	Min. 33% kvinder	4 mænd (100%) 0 kvinder (0%)	Min. 33% kvinder	2 mænd (100%) 0 kvinder (0%)	Min. 33% kvinder
Fordeling 2. ledelsesniveau	5 mænd (83%) 1 kvinder (17%)	Min. 40% kvinder i 2026	4 mænd (67%) 2 kvinder (33%)	Min. 40% kvinder	4 mænd (57%) 3 kvinder (43%)	Min. 40% kvinder	5 mænd (71%) 2 kvinder (29%)	Min. 40% kvinder	4 mænd (57%) 3 kvinder (43%)	Min. 40% kvinder



→
I 2023 kunne vi overdrage IrmaByens sidste ejerboligprojekt, Espeporten. 50 familier flyttede ind og fuldendte i april IrmaByen.



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.

Verdensmål for Forretningsetik:

16 Fred, retfærdighed og stærke institutioner





Eksterne partnere

God forretningsetik er ikke kun et internt anliggende. Vores forretningsaktiviteter medfører, at vi gennem værdikæden har en stor kontaktflade med eksterne leverandører og samarbejdspartnere. Derfor forpligtes vores leverandører og samarbejdspartnere til at sikre, at varetagelsen af 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, antikorrupcion 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 antikorrupcion og bestikkelse af hverken personale eller samarbejdspartnere. Vi kan ligeledes bekræfte, at vores retningslinjer for socialt ansvar og bæredygtigt byggeri tilmed er efterlevet i året.

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

Redegørelse for dataetik

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

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

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

forretningshederne 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.

Årsregnskab

49 Resultatopgørelse →

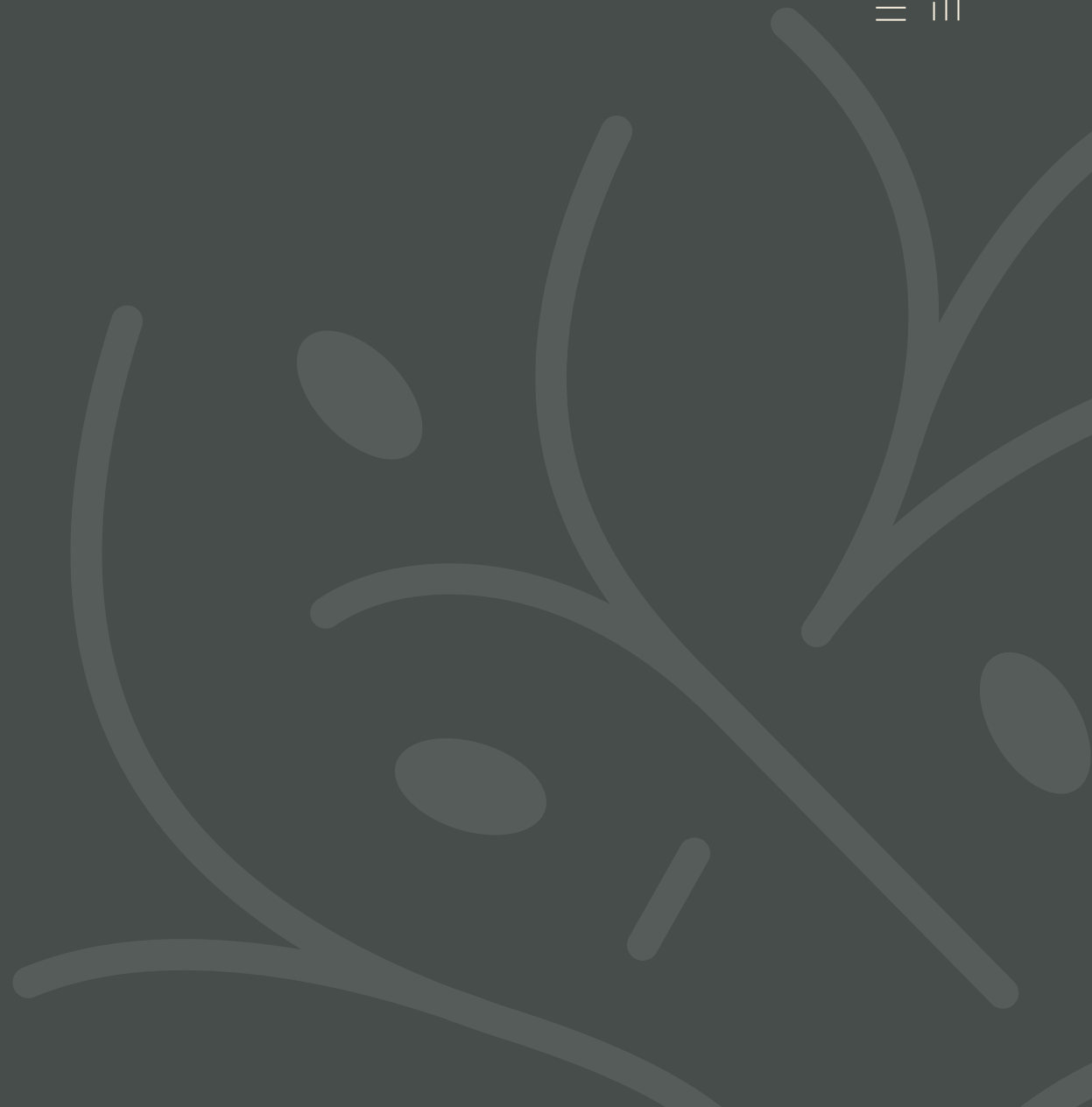
50 Balance →

52 Egenkapitalopgørelse →

53 Pengestrømsopgørelse →

54 Noter →

68 Anvendt regnskabspraksis →



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

t.kr.	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
Nettoomsætning	3	256.871	310.048	19.152	24.211
Produktionsomkostninger		-200.293	-246.052	-31.683	-38.787
Værdiregulering af investeringsejendomme		-31.927	110.142	0	0
Bruttoresultat		24.651	174.138	-12.531	-14.576
Distributionsomkostninger		-12.669	-14.563	-3.514	-2.047
Administrationsomkostninger		-20.108	-21.363	-16.705	-19.052
Andre driftsindtægter		57.334	4.719	0	0
Andre driftsomkostninger		-8.450	-3.367	0	0
Driftsresultat		40.758	139.564	-32.750	-35.675
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	96.517	159.292
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		2.871	2.257	19.747	11.134
Andre finansielle indtægter		72.510	32.792	2.123	286
Øvrige finansielle omkostninger	6	-36.137	-22.521	-8.551	-8.958
Resultat før skat		80.002	152.092	77.086	126.079
Skat af årets resultat	7	-9.117	-19.490	4.182	6.523
Årets resultat	8	70.885	132.602	81.268	132.602

Balance 31. december

t.kr.	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
Aktiver					
Anlægsaktiver					
Grunde og bygninger	9	97.952	100.597	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10	12.341	7.989	1.092	1.291
Investeringsejendomme under opførelse	11	0	433.605	0	0
Investeringsejendomme	12	1.321.368	1.586.916	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt		1.431.661	2.129.107	1.092	1.291
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	13	0	0	1.032.052	751.658
Depositum	14	39	0	983	892
Finansielle anlægsaktiver i alt		39	0	1.033.035	752.550
Anlægsaktiver i alt		1.431.700	2.129.107	1.034.127	753.841

t.kr.	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
Aktiver					
Omsætningsaktiver					
Projektbeholdninger	15	154.950	222.540	0	0
Fremstillede varer og handelsvarer		88	0	0	0
Varebeholdninger i alt		155.038	222.540	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		214	2.449	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		14.862	138.543	125.762	524.791
Udsudte skatteaktiver	16	12.412	12.912	22	29
Tilgodehavende selskabsskat		0	10.869	0	10.937
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		0	0	24.842	6.852
Andre tilgodehavender		8.489	13.566	2.978	2.536
Periodeafgrænsningsposter	17	1.661	239	131	0
Tilgodehavender i alt		37.638	178.578	153.735	545.145
Likvide beholdninger	18	625.053	187.911	343.551	77.388
Omsætningsaktiver i alt		817.729	589.029	497.286	622.533
Aktiver i alt		2.249.429	2.718.136	1.531.413	1.376.374

Balance 31. december

t.kr.	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
Passiver					
Egenkapital					
Virksomhedskapital	19	61.000	61.000	61.000	61.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	537.390	692.885
Overført resultat		1.068.051	997.166	541.044	304.281
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	140.000	0	140.000
Egenkapital i alt		1.129.051	1.198.166	1.139.434	1.198.166
Hensatte forpligtelser					
Hensættelser til udskudt skat	20	0	120.370	0	0
Andre hensatte forpligtelser	21	62.694	46.498	0	0
Hensatte forpligtelser i alt		62.694	166.868	0	0
Gældsforpligtelser					
Gæld til realkreditinstitutter	22	748.004	612.191	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		748.004	612.191	0	0

t.kr.	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
Passiver					
Kortfristet del af langfristet gæld		19.885	23.951	0	0
Gæld til pengeinstitutter		221.452	595.294	81.017	114.040
Modtagne forudbetalinger fra kunder		325	21.414	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.549	52.514	3.653	2.246
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	290.715	54.763
Depositem		17.407	25.337	0	0
Selskabsskat		9.606	0	9.606	0
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder		1.294	2.418	0	0
Anden gæld		15.162	19.983	6.988	7.159
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		309.680	740.911	391.979	178.208
Gældsforpligtelser i alt		1.057.684	1.353.102	391.979	178.208
Passiver i alt		2.249.429	2.718.136	1.531.413	1.376.374
Usikkerhed ved indregning eller måling	1				
Særlige poster	2				
Medarbejderforhold	4				
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	5				
Oplysninger om dagsværdi	23				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	24				
Eventualposter	25				
Finansielle risici	26				
Nærtstående parter	27				

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Koncern			
	Virksom- heds- kapital	Overført resultat	Forslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	61.000	997.166	140.000	1.198.166
Udloddet udbytte	0	0	-140.000	-140.000
Resultatandel	0	70.885	0	70.885
	61.000	1.068.051	0	1.129.051

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 2023	61.000	692.885	304.281	140.000	1.198.166
Udloddet udbytte	0	0	0	-140.000	-140.000
Resultatandel	0	96.517	-15.249	0	81.268
Vedtaget udbytte i datterselskaber	0	-250.000	250.000	0	0
Frigjorte reserver vedrørende opløste datterselskaber	0	-2.012	2.012	0	0
	61.000	537.390	541.044	0	1.139.434

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

t.kr.	Note	Koncern	
		2023	2022
Årets resultat		70.885	132.602
Reguleringer	28	7.673	-98.374
Ændring i driftskapital	29	66.798	320.154
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		145.356	354.382
Renteindbetalinger og lignende		5.109	9.448
Renteudbetalinger og lignende		-36.137	-17.784
Pengestrøm fra ordinær drift		114.328	346.046
Betalt selskabsskat		-13.552	-81.434
Modtaget selskabsskat		10.937	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet		111.713	264.612
Køb af materielle anlægsaktiver		-21.897	-422.283
Salg af materielle anlægsaktiver		766.565	11.271
Køb af finansielle anlægsaktiver		-39	0
Salg af finansielle anlægsaktiver		0	56
Køb af investeringsejendomme under opførelse		-81.484	-240.095
Modtagne afdrag		7.247	54.399
Udlån		-23.566	-37.608
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		646.826	-634.260

t.kr.	Note	Koncern	
		2023	2022
Optagelse af langfristet gæld		426.682	150.045
Afdrag på langfristet gæld		-229.402	-20.785
Udskudt skat ved virksomhedsoverdragelse		-107.021	-6.389
Ændring i gæld til pengeinstitutter		-373.842	318.450
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-283.583	441.321
Ændring i likvider		474.956	71.673
Likvider primo		148.226	76.553
Likvider ultimo		623.182	148.226
Likvider			
Likvide beholdninger		623.182	148.226
Likvider ultimo		623.182	148.226

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Koncernens investeringsejendomme indregnes til dagsværdi. Selskabet anvender en afkast baseret 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 virksomhedens indtjeningsskabende driftsaktiviteter. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskarakter.

Årets resultat er positivt påvirket af salg af ejendomme med fortjeneste samt kursgevinster på lån og øvrige passivposter, i alt 156,2 mio. kr. Herudover er resultatet negativt påvirket af negative dagsværdireguleringer er potentielle byggeretter.

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

t.kr.	Koncern 2023
Indtægter:	
Fortjeneste ved salg af investeringsejendomme	44.078
Kursgevinst på lån	58.597
Kursgevinst på passiver	53.510
	156.185
Omkostninger:	
Dagsværdiregulering af byggeretter	49.936
	49.936
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:	
Værdiregulering af investeringsejendomme	-5.858
Andre driftsindtægter	53.510
Andre finansielle indtægter	58.597
Resultat af særlige poster netto	106.249

Noter

3. Nettoomsætning

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
Nettoomsætning	0	0	19.152	24.211
Omsætning vedrørende projekter	153.868	246.509	0	0
Omsætning vedrørende restaurationsydelser	3.407	0	0	0
Lejeindtægter	99.596	63.539	0	0
	256.871	310.048	19.152	24.211

4. Medarbejderforhold

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
Lønninger og gager	36.408	37.658	32.390	37.535
Pensioner	1.369	1.395	1.165	1.395
Andre omkostninger til social sikring	320	322	277	321
	38.097	39.375	33.832	39.251
Direktion	3.291	4.649	3.291	4.649
Bestyrelse	848	757	848	757
Direktion og bestyrelse	4.139	5.406	4.139	5.406
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	44	40	34	40

5. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
Samlet honorar til Redmark, Godkendt Revisionspartnerselskab	1.424	1.455	222	168
Honorar vedrørende lovpligtig revision	1.038	1.047	140	118
Erklæringsopgaver med sikkerhed	38	81	0	0
Andre ydelser	348	327	82	50
	1.424	1.455	222	168

6. Øvrige finansielle omkostninger

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	4.428	4.068
Andre finansielle omkostninger	36.137	22.521	4.123	4.890
	36.137	22.521	8.551	8.958

Noter

7. Skat af årets resultat

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
Skat af årets resultat	21.966	2.649	-4.189	-6.532
Regulering af udskudt skat	-12.849	16.751	7	9
Regulering af tidligere års skat	0	90	0	0
	9.117	19.490	-4.182	-6.523

8. Forslag til resultatdisponering

t.kr.	Moderselskab	
	2023	2022
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	96.517	-9.952
Udbytte for regnskabsåret	0	140.000
Overføres til overført resultat	0	2.554
Disponeret fra overført resultat	-15.249	0
Disponeret i alt	81.268	132.602

9. Grunde og bygninger

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
Kostpris primo	103.664	101.975	0	0
Tilgang i årets løb	190	1.689	0	0
Kostpris ultimo	103.854	103.664	0	0
Af- og nedskrivninger primo	-3.067	-232	0	0
Årets af-/nedskrivninger	-2.835	-2.835	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-5.902	-3.067	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	97.952	100.597	0	0

Noter

10. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
Kostpris primo	12.512	11.782	4.194	4.231
Tilgang i årets løb	2.666	767	167	0
Afgang i årets løb	0	-37	0	-37
Overførsler	4.724	0	0	0
Kostpris ultimo	19.902	12.512	4.361	4.194
Af- og nedskrivninger primo	-4.523	-2.552	-2.904	-2.463
Årets af-/nedskrivninger	-3.038	-1.972	-365	-441
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	0	1	0	1
Af- og nedskrivninger ultimo	-7.561	-4.523	-3.269	-2.903
Regnskabsmæssig værdi ultimo	12.341	7.989	1.092	1.291

11. Investeringsejendomme under opførsel

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
Kostpris primo	410.490	170.395	0	0
Tilgang i årets løb	81.484	240.095	0	0
Overførsler netto	-484.110	0	0	0
Kostpris ultimo	7.864	410.490	0	0
Regulering til dagsværdi primo	23.115	8.406	0	0
Udviklingsomkostninger modregnet i hensatte forpligtelser	3.167	3.509	0	0
Årets værdireguleringer	-3.238	11.200	0	0
Overførsler	-30.908	0	0	0
Regulering til dagsværdi ultimo	-7.864	23.115	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	433.605	0	0
Renteomkostninger indgår i årets tilgang med	9.050	5.192	0	0

Noter

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Ejendommens 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., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

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

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2023	31/12 2022
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent (erhverv København)	6,0 %	5,50 %
Tomgangsprocent (erhverv København)	0 %	0 %
Højeste leje pr. m2 inkl. drift (erhverv København)	1.500 kr.	1.500 kr.
Laveste leje pr. m2 inkl. drift (erhverv København)	1.000 kr.	1.000 kr.

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

Det forventede resterende renoveringsbudget indgår i dagsværdiberegningen med 40,4 mio. kr.

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

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.

Følsomhedsanalyse, t.kr.

Ændring i afkastkrav	Beregnet værdi	Bogført værdi	Forskelsværdi	Justeret egenkapital
6,50%	30.601	-29.826	-775	1.128.276
6,25%	-30.229	-29.826	-403	1.128.648
6,00%	-29.826	-29.826	0	1.129.051
5,75%	29.387	-29.826	439	1.129.490
5,50%	-28.909	-29.826	917	1.129.968

Noter

12. Investeringsejendomme

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
Kostpris primo	1.282.944	865.060	0	0
Regulering af kostpris primo	0	4.642	0	0
Tilgang i årets løb	19.042	350.597	0	0
Afgang i årets løb	-454.956	-6.585	0	0
Overførsler	496.545	69.230	0	0
Kostpris ultimo	1.343.575	1.282.944	0	0
Regulering til dagsværdi primo	303.972	212.520	0	0
Regulering af dagsværdiregulering primo	0	-4.642	0	0
Årets regulering til dagsværdi	-71.779	99.109	0	0
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-268.150	-3.015	0	0
Overførsler	13.750	0	0	0
Regulering til dagsværdi ultimo	-22.207	303.972	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.321.368	1.586.916	0	0

Der er i 2023 indregnet finansielle omkostninger i årets tilgang for kr. 1.400.134.

Koncernen besidder en række investeringsejendomme, herunder bolig-, erhverv- og blandede ejendomme. Arealet for disse udgør cirka 55.000 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:

Placering	Parameter	2023		2022	
		Bolig	Erhverv	Bolig	Erhverv
København og omegn	Afkastkrav	4,07-4,50%	4,25-7,50%	3,50-4,25%	3,63-4,25%
	Tomgang	0,00-2,00%	0,00-6,67%	0,00-4,00%	0,00-6,67%
	Byggeretter pr. m2	0-4.040	0	3.554-4.008	0
	Leje pr. m2	479-2.381	328-5.190	476-2.347	317-5.254

Noter

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

Der er i værdiberegningerne taget højde for enkeltstående udgifter. Der forventes at skulle afholdes udgifter for t.kr. 17.269, før lokalerne kan udlejes.

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

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%	1.212.125	1.321.368	-109.243	1.019.808
0,25%	1.264.187	1.321.368	-57.181	1.071.870
0,00%	1.321.368	1.321.368	0	1.129.051
-0,25%	1.384.472	1.321.368	63.104	1.192.155
-0,50%	1.454.488	1.321.368	133.120	1.262.171

13. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
Anskaffelsessum, primo	0	0	39.774	42.324
Tilgang i årets løb	0	0	205.019	1.500
Afgang i årets løb	0	0	-130	-4.050
Kostpris ultimo	0	0	244.663	39.774
Opskrivninger primo	0	0	712.527	703.480
Årets resultat	0	0	96.517	160.917
Årets tilbageførsler på afgang	0	0	-2.012	-1.870
Udbytte	0	0	-19.000	-150.000
Opskrivninger ultimo	0	0	788.032	712.527
Afskrivninger på goodwill primo	0	0	-643	-643
Afskrivninger på goodwill ultimo	0	0	-643	-643
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0	1.032.052	751.658

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 %
Rovsingsgadekvarteret P/S	Gladsaxe	100 %
Amager Strand 1 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 %
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 %
ALFA Komplementar ApS	Gladsaxe	100 %

Noter

14. Depositum

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
Kostpris primo	0	56	891	948
Tilgang i årets løb	39	0	92	0
Afgang i årets løb	0	-56	0	-56
Kostpris ultimo	39	0	983	892
Regnskabsmæssig værdi ultimo	39	0	983	892

15. Projektbeholdninger

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
Projektbeholdninger	154.950	222.540	0	0
	154.950	222.540	0	0

Der er i 2023 indregnet finansielle omkostninger i projektbeholdningerne for t.kr. 3.533.

16. Udskudte skatteaktiver

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
Udskudte skatteaktiver primo	12.912	0	22	29
Udskudt skat af årets resultat	-1.836	12.912	0	0
Overført fra udskudte skatteforpligtelser	1.336	0	0	0
	12.412	12.912	22	29

Af det udskudte skatteaktiv på 12,4 mio. kr. udgør skattemæssige underskud til fremførelse 11,1 mio. kr. 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. Af de 11,1 mio. kr. forventes 10,5 mio. kr. udnyttet senere end 12 måneder efter regnskabsårets udløb.

De øvrige udskudte skatteaktiver vedrører midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige værdier af koncernens aktiver og forpligtelser.

Noter

17. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende år, herunder periodiserede lejerabatter og projektomkostninger.

18. Likvide beholdninger

1,9 mio. kr.er stillet til sikkerhed for pengeinstituttets betalingsgarantier (2022: 1,9 mio. kr.).

19. Virksomhedskapital

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

20. Hensættelser til udskudt skat

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
Hensættelser til udskudt skat primo	120.370	97.004	0	0
Udskudt skat af årets resultat	-14.685	29.755	0	0
Udskudt skat vedrørende virksomhedsoverdragelse-/overtagelse	-107.021	-6.389	0	0
Overført til udskudte skatteaktiver	1.336	0	0	0
	0	120.370	0	0

21. Andre hensatte forpligtelser

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
Andre hensatte forpligtelser primo	46.498	38.654	0	0
Årets ændring i andre hensatte forpligtelser	16.196	7.844	0	0
	62.694	46.498	0	0
Forfaldstidspunkterne forventes at blive:				
0-1 år	28.373	8.529	0	0
1-5 år	34.321	37.969	0	0
>5 år	0	0	0	0
	62.694	46.498	0	0

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

Noter

22. Gæld til realkreditinstitutter

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
Gæld til realkreditinstitutter i alt	767.889	636.142	0	0
Heraf forfalder inden for 1 år	-19.885	-23.951	0	0
	748.004	612.191	0	0
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	667.602	512.975	0	0

23. Oplysninger om dagsværdi

t.kr.	Koncern		
	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under opførsel	Afledte finansielle instrumenter
Dagsværdi ultimo	1.321.368	0	0
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-71.779	-3.238	0

24. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 767,9 mio. kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 1.371 mio. kr., samt grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 98 mio. kr.

Til sikkerhed for gæld til ejerforeninger, kr. 0, er der lyst pantebrev for i alt t.kr. 129, der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 48,2 mio. kr.

Af koncernens likvide beholdninger er 1,9 mio. kr. stillet til sikkerhed for pengeinstituttets betalingsgarantier overfor leverandører.

Moderselskabet

Til sikkerhed for gæld til pengeinstituttet, 80,9 mio. kr., er der afgivet sikkerhed i aktierne i et datterselskab, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 149,5 mio. kr.

Noter

25. Eventualposter

Eventualaktiver

Koncernen

Koncernen besidder, foruden et allerede indregnet udskudt skatteaktiv på 14,7 mio. kr., et yderligere potentielt udskudt skatteaktiv på 37,6 mio. kr., der ikke er indregnet.

Eventualforpligtelser

Koncernen

Koncernen har indgået entreprisekontrakter, hvor restforpligtelsen pr. 31. december 2023 udgør 4,8 mio. kr.

Koncernens pengeinstitutter har stillet betalingsgarantier overfor leverandører og realkreditinstitutter for 531,4 mio. kr.

Koncernen har indgået operationelle leasingaftaler vedrørende driftsmidler. Restløbetiden udgør fra 4-10 måneder, og den samlede restleasingforpligtelse udgør 44 t.kr.

I forbindelse med salg af investeringsejendomme påhviler der koncernen en eventuel forpligtelse vedrørende endelige ejendomsskatter frem til overdragelsestidspunktet, da der på overdragelsestidspunktet alene er indregnet foreløbige ejendomsskatter for indkomstårene 2022 og 2023. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at opgøre forpligtelsen pålideligt. Derudover påhviler der koncernen en eventuel forpligtelse i henhold til en ikke tinglyst servitut på fast ejendom. Ledelsen anser forpligtelsen omkring fast ejendom som stærkt begrænset.

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

Moderselskabet

Moderselskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for koncernselskabet LIVING by ALFA IrmaByen ApS' mellemværende med pengeinstitut. Selskabets gæld til pengeinstitut udgør pr. 31. december 2023 57 mio. kr. Herudover har et af moderselskabets pengeinstitutter stillet betalingsgarantier overfor koncernselskabets realkreditinstitut for 430,9 mio. kr.

Moderselskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor koncernselskabet Smedeland 6 ApS' mellemværende med pengeinstituttet. Selskabet har ikke gæld til pengeinstituttet pr. 31. december 2023.

Moderselskabet har afgivet kaution overfor følgende koncernselskabers mellemværender med realkreditinstituttet:

- ALFA Properties A/S, gæld til realkreditinstitut pr. 31. december 2023 udgør 77.427 t.kr., og kautionen udgør maksimalt 55.170 t.kr.
- Marielundkvarteret 1 ApS, gæld til realkreditinstitut pr. 31. december 2023 udgør 5.965 t.kr.
- Marielundkvarteret 2 ApS, gæld til realkreditinstitut pr. 31. december 2023 udgør 7.983 t.kr.
- Rovsingsgadekvarteret P/S, gæld til realkreditinstitut pr. 31. december 2023 udgør 150.619 t.kr.
- Scandiagade ApS, gæld til realkreditinstitut pr. 31. december 2023 udgør 73.644 t.kr.
- Smedeland 6 ApS, gæld til realkreditinstituttet pr. 31. december 2023 udgør 23.743 t.kr.
- LIVING by ALFA IrmaByen ApS, gæld til realkreditinstitut pr. 31. december 2023 udgør 428.516 t.kr. •

Noter

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 2023 udgør 1 mio. kr.

Moderselskabet har med et koncernselskab indgået huslejekontrakt, der er uopsigelig i 30 måneder. Den årlige husleje udgør 2 mio. kr.

Moderselskabet kautionerer for et koncernselskabs eventuelle forpligtelse i henhold til en ikke tinglyst servitut på fast ejendom. Ledelsen anser forpligtelsen som stærkt begrænset.

Koncernen har indgået operationelle leasingaftaler vedrørende driftsmidler. Restløbetiden udgør fra 4-10 måneder, og den samlede restleasingforpligtelse udgør 44 t.kr.

Moderselskabet hæfter for skyldig moms under den fælles momsregistrering. Den samlede forpligtelse under fællesregistreringen udgør pr. 31. december 2023 291 t.kr.

I forbindelse med salg af investeringsejendomme har Moderselskabet kautioneret for et koncernselskabs eventuel forpligtelse vedrørende endelige ejendomsskatter frem til overdragelsestidspunktet, da der på overdragelsestidspunktet alene er indregnet foreløbige ejendomsskatter for indkomstårene 2022 og 2023. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at opgøre forpligtelsen pålideligt. Derudover har Moderselskabet kautioneret for et koncernselskabs eventuelle forpligtelse i henhold til en ikke tinglyst servitut på fast ejendom. Ledelsen anser forpligtelsen omkring fast ejendom som stærkt begrænset.

Sambeskatning

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

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

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

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

26. 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

27. Nærtstående 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.

28. Reguleringer

t.kr.	Koncern	
	2023	2022
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	5.873	4.807
Avance ved afhændelse af anlægsaktiver	0	-1
Værdiregulering af investeringsejendomme	31.927	-110.142
Andre finansielle indtægter	-75.381	-35.049
Øvrige finansielle omkostninger	36.137	22.521
Skat af årets resultat	9.117	19.490
	7.673	-98.374

29. Ændring i driftskapital

t.kr.	Koncern	
	2023	2022
Ændring i varebeholdninger	67.502	175.361
Ændring i tilgodehavender	43.704	162.042
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-57.069	-19.783
Andre ændringer i driftskapital	12.661	2.534
	66.798	320.154

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

Visse finansielle 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 forpligtelsens løbetid.

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

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 gældsforpligtelsens 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.

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.

Dagsværdihierarkiet

Selskabet anvender dagsværdibegrebet til indregning af investeringsejendomme samt til indregning af værdien af finansielle instrumenter. Dagsværdien defineres som den pris, der kan opnås ved at sælge et aktiv eller skal betales for at overdrage en forpligtelse i en almindelig transaktion på et

Anvendt regnskabspraksis

marked med uafhængige parter. Dagsværdiansættelse tager udgangspunkt i et primært marked. Der er fire niveauer i dagsværdihierarkiet til opgørelse af værdien:

1. Opgørelse ud fra dagsværdi i et tilsvarende marked
2. Opgørelse efter anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer
3. Opgørelse ud fra anerkendte værdiansættelsesmetode og rimelige skøn
4. Kostpris

Koncernen anvender niveau 3.

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%.

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 købesumsallokeringen 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.

Virksomhedssammenlægninger (bogført-værdi metoden)

Ved koncerninterne virksomhedssammenlægninger anvendes bogført værdi metoden. Herved sammenlægges de to virksomheder til bogførte værdier, og der identificeres ikke forskelsbeløb. Eventuelle vederlag, som overstiger den bogførte værdi i den overtagne virksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen.

Bogført værdi metoden gennemføres pr. overtagelsesdagen, og der tilrettes ikke sammenligningstal.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen 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 varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, herunder lønninger og gager samt afskrivninger,

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

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

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Distributionsomkostninger

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

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 posterings direkte i egenkapitalen.

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 brugs-

tiden 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 salgsmkostninger 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 (finansiell leasing), måles ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi af det leasede aktiv og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. 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. Ydelse 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 eventualposter.

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

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

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

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

Investeringsejendomme

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

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler marke-

dets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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 investerings-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

Anvendt regnskabspraksis

opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncernin-terne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

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

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

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi metoden, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.

Varebeholdninger

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

Handelsvarer måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien af handelsvarer 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 handelsvarer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger 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.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

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

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

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

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

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

teenhed. 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

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.

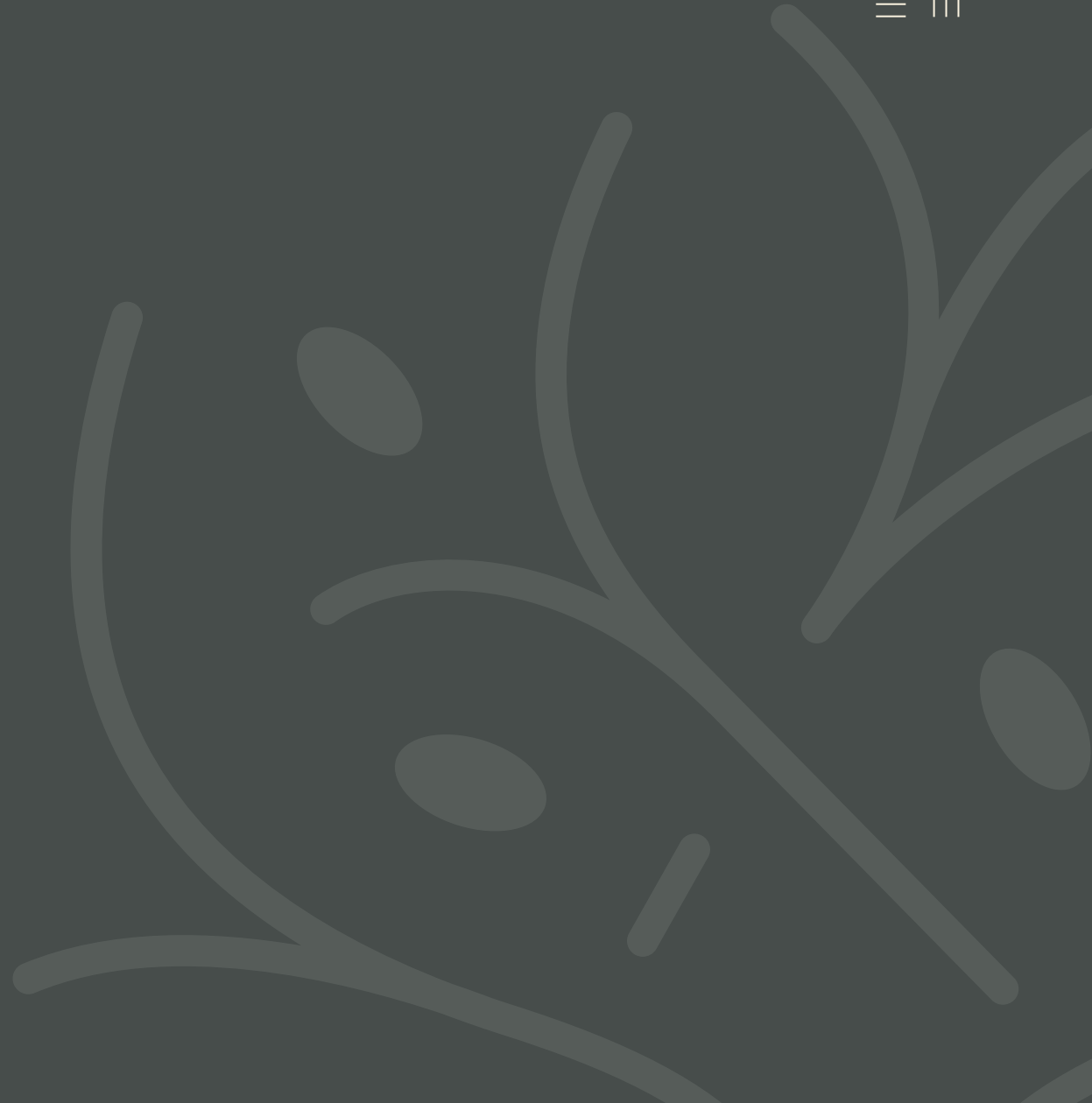
Likvider

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

Påtegninger

77 Ledespåtegning →

78 Den uafhængige revisors revisionspåtegning →





Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 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 2023, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 23. maj 2024

Direktion

Kristian Hare

Finansdirektør

Bestyrelse

Anders Håkan Wahrer

Bestyrelsesformand

Andreea Ioana Kaiser

Erik Ludvig Find

Peter Winther

Klaus Kaae

Jan Kristensen

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 2023, 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 2023, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 23. maj 2024

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

Anders Håkan Wahrer, Bestyrelsesformand
Andreea Ioana Kaiser
Erik Ludvig Find
Peter Winther
Klaus Kaae
Jan Kristensen

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.”





ALFA Development A/S

Knud Højgaards Vej 2

2860 Søborg

www.alfadev.dk

CVR: 27 52 84 49