



ELF Development

ÅRSRAPPORT 2019

ELF Development A/S

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2020.

ERIK LUDVIG FIND

Dirigent

ELF Development A/S · Strandvejen 70, 1. sal · 2900 Hellerup

CVR: 27528449

“VI LYTTET TIL VORES KUNDERS
BEHOV MED DET FORMÅL
AT SKABE BYOMRÅDER, DER
FORBEDRER DERES LIVSKVALITET
OG STYRKER FÆLLESSKABET.
VORES DEDIKEREDE TEAM
DESIGNER OG BYGGER HVERT
HJEM, SOM VAR DET TIL DERES
EGEN FAMILIE.”

INDHOLD

BERETNING

- 4 Tilfredsstillende udvikling
- 6 Kort om
- 8 Finansielt overblik
- 12 Væsentlige begivenheder i 2019
- 14 Mål og strategi
- 16 Risikostyring
- 20 Selskabsledelse
- 23 Ansvarlighed hos ELF Development
- 24 Bæredygtighed
- 26 Mennesker og virksomhedskultur
- 29 Forretningsetik
- 30 Forretningsmodel

ÅRSREGNSKAB

- 45 Resultatopgørelse
- 46 Balance
- 48 Egenkapitalopgørelse
- 49 Pengestrømsopgørelse
- 50 Noter
- 60 Anvendt regnskabspraksis

PÅTEGNINGER

- 65 Ledelsespåtegning
- 66 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

TILFREDSSTILLEND UDVIKLING I 2019

Det blev et tilfredsstillende år med god aktivitet, hvor årets omsætning blev 501 mio. kr, og årets resultat før skat blev 153 mio. kr. Med et nettoresultat på 121 mio. kr. opnåede koncernen en egenkapitalforrentning på 17,5% og egenkapitalen udgør herefter 746 mio. kr., svarende til en soliditetsgrad på 28%.

Ledelsen vurderede primo året, at ejendomsmarkedet i 2019 befandt sig i et sen-cyklisk stadie, og valgte på den baggrund at være ekstra konservativ i forbindelse med køb af nye projekter og investeringsejendomme, idet markedet generelt set var for dyrt i forhold til vores afkastkrav.

Projektafdelingen færdiggjorde og afleverede 200 nybyggede boliger, hvoraf 31 boliger var til vores egen investeringsportefølje, i høj kvalitet takket været vores dygtige og dedikerede medarbejdere samt eksterne samarbejdspartnere.

Fra investeringsporteføljen blev der gennemført salg af tre ejendomme beliggende på Bjeverskov Alle, Prins Constantins Vej og Amagerbrogade til gunstige salgspri- ser og med avance. Der viste sig også nye attraktive købsmuligheder til investerings-

porteføljen, hvorfor vi blandt andet købte en kontorejendom beliggende på Knud Højgaards Vej i Søborg samt en kontorejen- dom på Sydhavns- og Scandiagade 23 i København.

GEOGRAFISK EKSPANSION

Vi har fortsat vores strategiske arbejde og bestræbelser mod en langsigtet tilstedeværelse i Danmarks næststørste by Aarhus, hvor vi i slutningen af 2018 købte et større landområde. Med en beliggenhed kun 6 km fra Aarhus bymidte, ser vi dette område som et attraktivt sted at projektudvikle kvalitetsboliger til rimelige priser.

KLIMA & MILIJØ

I Trongården i Lyngby, hvor vi bygger i øjeblikket, bliver alle boliger Svanemærket lige fra lokalplan til materialer, og desuden bliver dele af IrmaByen bygget op efter

42%

Gns. årlig vækst i egenkapital (CAGR) (2015-2019)

84

Medarbejdertilfredshed
(Skala 1-100)

501 MIO.KR

Omsætning i 2019
(19% stigning)

123 MIO.KR.

Likvider ultimo 2019

“I et sencyklisk marked, hvor vi har haft fokus på geografisk ekspansion og bæredygtig udvikling, er årets økonomiske resultat tilfredsstillende og et solidt fundament for de kommende år.”

LUDVIG FIND
Adm. direktør

Nordic Built Charter. Vi har også valgt at melde os ind i DGNB og er nu ved at uddanne udvalgte medarbejdere, så vi fremover kan foretage de rigtige bæredygtige valg hele vejen gennem byggeprocessen.

Vores kunder er på nuværende tidspunkt ikke villige til at betale ekstra for certificering af bæredygtighed, så på kort sigt er det en ekstraomkostning, som vi må bære for at sikre et godt miljø. Vi betragter det som en investering i fremtiden, idet vi mener, at det på sigt vil gøre en forskel for både køber og for miljøet.

POSITIVE FORVENTNINGER TIL DET KOMMENDE ÅR

Med udgangspunkt i en fornuftig risikobalanceret igangsat byggeproduktion, byggeretsportefølje samt en attraktiv investe-

ringsportefølje, forventer vi, at resultatet for 2020 vil overstige dette års resultat.

ELF bygger på tillid, kvalitet, passion og professionalisme!

Med venlig hilsen

LUDVIG FIND
Adm. direktør

ANDREEA KAISER
Bestyrelsesformand

KRISTIAN HARE
Økonomidirektør



KORT OM

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

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

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

VÆRDIER



TROVÆRDIGHED OG TILLID

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



PROFESSIONALISME

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



PASSION

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



KVALITET

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

VISION

“VI BRÆNDER FOR AT SKABE OG DRIVE VELFUNGERENDE BYKVARTERER OG VELDESIGNEDE KVALITETSBYGGERIER, SOM VI KAN VÆRE STOLTE AF.”

“At levere et kvalitetsprodukt er ikke nemt. Det er en proces, som starter længe før første spadestik. Vi har lært på den hårde måde, at det vigtigste skridt er at besætte holdet med de rigtige mennesker. Mennesker, som brænder for opgaven, har de rigtige værdier og sætter en ære i at levere et godt stykke arbejde, både i vores organisation og hos vores samarbejdspartnere.”

LUDVIG FIND
Adm. direktør

70.000

M² TIL UDLEJNING

31

ANSATTE

253

BOLIGER I PRODUKTION



FINANSIELT OVERBLIK

Organisationen er generelt inddelt i fire operationelle afdelinger; *Udvikling, Byggeri, Salg og Facility Management*. De operationelle afdelinger støttes af administrative funktioner inden for områderne *Økonomi, IT, Jura, HR, Marketing og Kontoradministration*. I 2019 blev ejendomsadministrationen outsourcet til eksterne samarbejdspartnere. På trods af dette voksede organisationen til 31 fuldtidsansatte, hvor der i 2018 var 27 fuldtidsansatte.

INDTJENING OG EGENKAPITAL

Årets nettoomsætning udgør 501 mio.kr. (421 mio.kr. i 2018), hvoraf 435 mio.kr. (375 mio. kr. i 2018) kan henføres til udviklingsporteføljen, og 66 mio.kr. (46 mio. kr. i 2018) er fra lejeindtægter, som primært vedrører investeringsporteføljen.

Nettoomsætningen fra investeringsporteføljen steg med 20 mio.kr. i forhold til året før, hvor stigningen primært skyldes en større portefølje af investeringsejendomme, som er steget med 19%. Den positive udvikling i driftsresultatet er dog begrænset af, at der gennem året blev frasolgt investerings-ejendomme med lejeindtægter samt, at de tilkøbte ejendomme har været helt eller delvist tomme, da disse er købt med henblik på udvikling og værdioptimering.

Værdireguleringer af investeringsejendomme udgør 57 mio. kr. (123 mio.kr. i 2018), heraf hidrører 10 mio. kr. investeringsejendomme under udførelse, som skal værdisættes til dagsværdi.

Bruttoresultatet udgør efter værdireguleringer 210 mio.kr. (245 mio.kr. i 2018) og medfører en bruttomarginal på 42%.

Distributionsomkostninger, der består af salgs- og markedsføringsomkostninger, steg til 19 mio.kr. (8 mio.kr. i 2018),

hvilket skyldes stigende aktivitet med salg og udlejning. Der knytter sig således væsentligt flere salgs- og markedsføringsomkostninger til de projekter, der er udviklet og afleveret i 2019, end de projekter, der blev afleveret året før.

Administrationsomkostningerne steg til 11 mio. kr. (6 mio. kr. i 2018) og skyldes i væsentlighed, at der har været en stigende aktivitet samt, at ejendomsadministrationen og service af ejendomsporteføljen er outsourcet medio året.

Resultat før finansielle poster og skat (EBITDA) udgør 181 mio. kr. (231 mio.kr. i 2018). Heraf vedrører 45 mio. kr. udviklingsporteføljen, 79 mio. kr. investeringsporteføljens drift, og 57 mio. kr. investeringsporteføljens værdireguleringer, hvoraf 9 mio. kr. er realiseret i forbindelse med salg af investerings-ejendomme.

Resultat før skat udgør 153 mio. kr. (221 mio. kr. i 2018) og skat af årets resultat udgør 32 mio.kr. (49 mio.kr. i 2018).

Således udgør årets resultat 121 mio.kr. (172 mio. kr. i 2018) og er på linje med de forventninger til året, der blev udmeldt i årsrapporten for 2018.

Den samlede balancesum udgør 2.667 mio. kr. (2.145 mio. kr. i 2018) og sammensætter sig af 1.754 mio. kr., der kan henføres til investeringsporteføljen, 770 mio. kr., der kan henføres til udviklingsporteføljen, 124 mio. kr., som er likvider, og 19 mio.kr., der kan henføres til øvrige aktiver.

Egenkapitalen udgør 745 mio. kr. (634 mio. kr. i 2018), hvilket medfører en solvensgrad på 28%, hvilket er 1,6%-point lavere end sidste år.

Ledelsen har vurderet virkningen af Covid-19 epidemien i relation til ejendomsmarkedet og selskabets direkte og indirekte kunder. På baggrund af epidemien kan der opstå ændrede priser på de ejendomme, som selskabet påtænker at opføre. Den indvirkning, som epidemien i sidste ende vil have på selskabets drift og resultat, afhænger af krisens længde og dybde, hvilket ikke er muligt at foretage en nøjagtig vurdering af for nuværende. Ledelsen forventer ikke, at krisen bliver langvarig, ligesom aktivernes prissætning ikke forventes at blive påvirket i væsentligt omfang. Selskabets adgang til likviditet og finansiering bygger på gode forbindelser og forventes ikke påvirket af situationen. Ledelsen overvåger løbende udviklingen i situationen og opdaterer sine forretningsplaner løbende på behørig vis.

501 MIO.KR.

NETTOOMSÆTNING

181 MIO.KR.

EBIT

17%

EGENKAPITALFORRENTNING

2.667 MIO.KR.

AKTIVER

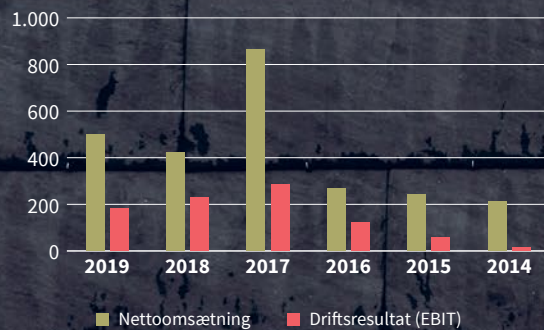
746 MIO.KR.

EGENKAPITAL

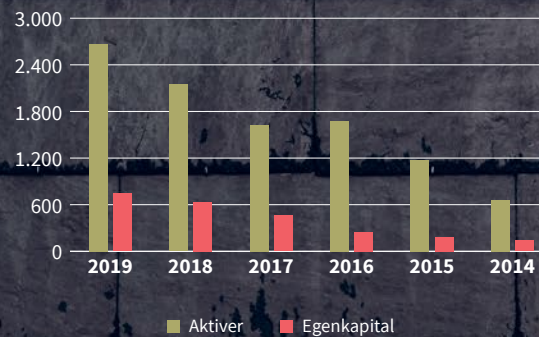
28%

SOLIDITETSGRAD

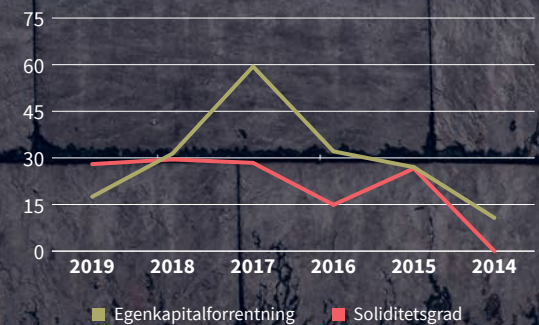
NETTOOMSÆTNING
Mio.kr.



AKTIVER OG EGENKAPITAL
Mio.kr.



EGENKAPITALFORRENTNING
%



Byggeriarbejder på Irmabyens tage
en sen eftermiddag – med kaffetårnet
i baggrunden.



FINANSIELLE HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

t.kr.

	2019	2018	2017	2016	2015
RESULTATOPGØRELSE					
Nettoomsætning	501.226	420.740	862.638	268.823	-
Bruttoresultat	210.305	244.563	314.689	119.349	43.428
Resultat af ordinær primær drift	181.164	231.069	287.269	121.605	58.528
Finansielle poster, netto	-27.743	-9.832	-15.726	-33.343	-7.865
Resultat før skat	153.421	221.237	271.543	88.262	50.663
Årets resultat	121.004	172.312	211.497	69.191	43.090
BALANCE					
Balancesum	2.667.048	2.144.926	1.625.228	1.675.157	1.172.414
Investeringer i materielle anlægsaktiver	452.026	221.749	201.586	233.990	354.111
Egenkapital	745.593	634.052	461.740	250.243	181.051
PENGESTRØMME					
Driftsaktivitet	68.024	-258.168	320.596	-61.850	-171.576
Investeringsaktivitet	-372.606	-176.122	-19.037	-182.173	-265.825
Finansieringsaktivitet	385.249	398.862	-333.213	294.208	458.421
Pengestrømme i alt	80.667	-35.428	-31.654	50.185	21.020

t.kr.

	2019	2018	2017	2016	2015
MEDARBEJDERE					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	31	27	21	15	12
NØGLETAL I%					
Likviditetsgrad	98,0	118,6	97,8	113,8	252,6
Soliditetsgrad	28,0	29,6	28,4	14,9	15,4
Egenkapitalforrentning	17,5	31,4	59,4	32,1	27,0

Beregning af hoved- og nøgletal følger finansforeningens anbefalinger.

VÆSENTLIGE BEGIVENHEDER I 2019

I løbet af 2019 færdiggjorde vores projektafdeling 200 nybyggede boliger i IrmaByen, Herlev og på Amager, hvoraf 31 boliger var til vores egen investeringsportefølje. Fra investeringsporteføljen blev der gennemført salg af tre ejendomme til gunstige salgspriser og med avance, ligesom vi har investeret i to kontorejendomme i henholdsvis Søborg og København.

JANUAR

DEN GRØNNE FATNING AFLEVERET

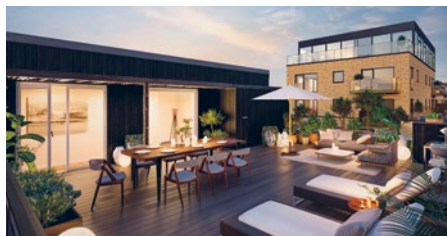
Aflevering af 45 ungdomsboliger i Den Grønne Fatning i Herlev til 3B/KAB.



FEBRUAR

AFLEVERING AF UDSIGTSPARKEN I IRMABYEN

Aflevering af Udsigtsparken i IrmaByen – 46 lejligheder solgt og overdraget til private købere.



MARTS

OVERTAGELSE AF KNUD HØJGAARDS VEJ 2

Overtagelse af 4.382 m² Investeringsejendom beliggende Knud Højgaards Vej 2, 2860 Søborg – købt af Ferguson Nordic Holdings ApS.

APRIL

PRODUKTIONSSTART AF TRONGÅRDEN

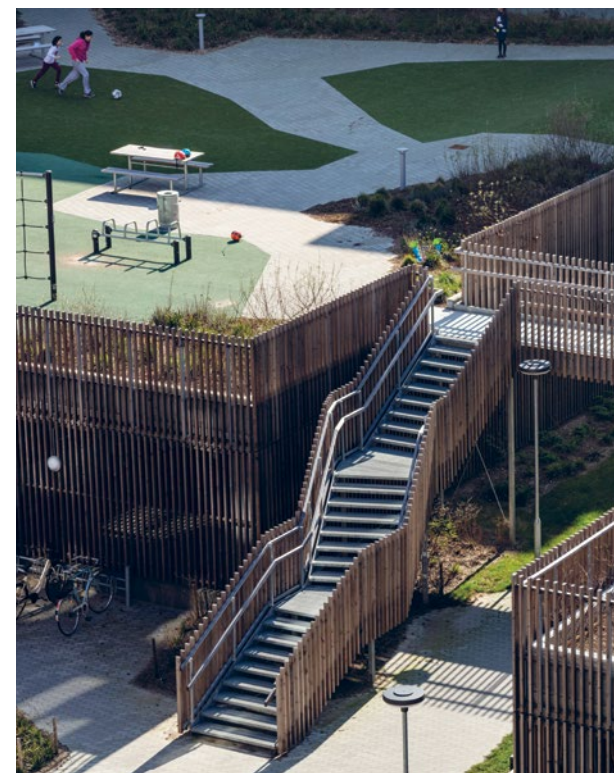
Produktionsstart af Trongården etape 1, 47 ejerboliger og 67 udlejningsboliger til egen portefølje. Boligerne består af et miks af rækkehuse, klyngehuse og lejligheder.



MAJ

AFLEVERING AF DEN GRØNNE FATNING

Aflevering af fjerde og sidste blok i Den Grønne Fatning i Herlev, 37 ejerlejligheder og 31 lejelejligheder til egen investeringsportefølje.



MAJ

PRODUKTIONSSTART AF STEMPELHUSENE

Produktionsstart af Stempelhusene, 4 punkthuse med i alt 88 andelslejligheder i IrmaByen.



JUNI

OVERDRAGELSE AF PRINS CONSTANTINS VEJ 8

Overdragelse af udlejningsejendommen Prins Constantins Vej 8, Frederiksberg, til en privat investor. Ejendommen er frasolgt egen portefølje af investeringsejendomme.

JULI

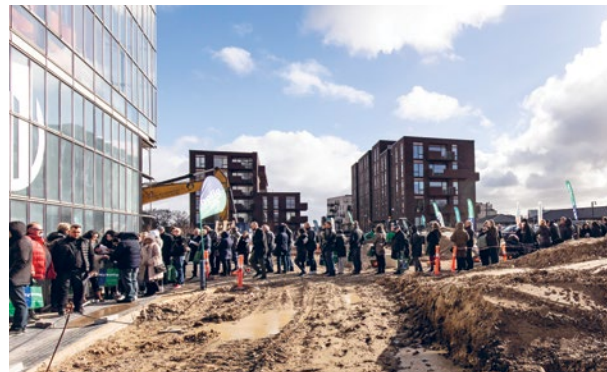
OUTSOURCING

Outsourcing af ELF's asset management og ejendomsadministration til Fokus Asset Management.

JULI

OVERDRAGELSE AF BJEVERSKOV ALLÉ 2

Overdragelse af udlejningsejendommen Bjeverskov Allé 2, Hvidovre, til privat investor. Ejendommen er frasolgt egen portefølje af investeringsejendomme.



SEPTEMBER

SALGSSTART AF STEMPELHUSENE

Salgsstart af Stempelhusene, 4 punkthuse med i alt 88 andelslejligheder i IrmaByen.

OKTOBER

AFLEVERING AF BARISTARÆKKERNE

Aflevering af Baristarækkerne i IrmaByen – 16 eksklusive rækkehuse solgt og overdraget til private købere.



NOVEMBER

OVERTAGELSE AF INVESTERINGSEJENDOM

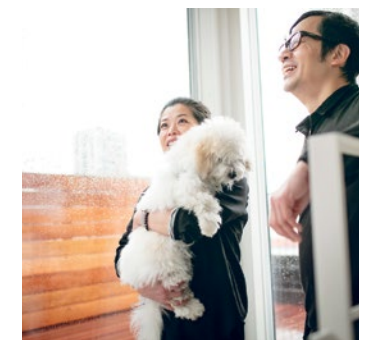
Overtagelse af 7.349 m² Investeringsejendom beliggende Sydhavnsgade 16, København SV – købt af en ejendomsfond under Aberdeen Property Funds.



NOVEMBER

AFLEVERING AMAGER STRANDPARK

Aflevering af 25 rækkehuse på Amager Strand, 2300 København S.



DECEMBER

OVERDRAGELSE AF AMAGER BROGADE 56

Overdragelse af udlejningsejendommen Amager Brogade 56, København S, til en privat investor. Ejendommen er frasolgt egen portefølje af investeringsejendomme.

MÅL OG STRATEGI

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

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

Aktiviteterne vil også de kommende år være fokuseret mod udvikling af boligprojekter inden for mid-marketsegmentet primært omkring Storkøbenhavn og fremadrettet også omkring Aarhus.

Et centralt element i udviklingen af boligprojekterne er et stort fokus på at skabe velfungerende nabolag. Kvaliteten af boligerne, design- såvel som funktionsmæssigt, og omgivelserne skal opleves som unik for derved at kunne facilitere høj livskvalitet med oplagte muligheder for social interaktion.

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

For at sikre tilstrækkelig diversitet i porteføljen er det målsætningen, at boliglejemål skal udgøre ca. 50%, og erhvervslejemål tilsvarende ca. 50%. For så vidt angår erhvervsdelen, er det intentionen, at langt den største del skal bestå af kontor og en

begrænset andel retail. Potentielt vil der kunne indgå andre ejendomsstyper i porteføljen, men det er ikke planen på kort sigt. Fremtidige investeringer vil være fokuseret mod større boligejendomme i veletablerede områder med god infrastruktur og nærhed til væsentlige faciliteter samt mod velbeliggende erhvervsjendomme med stabilt indkomstgrundlag og udviklingspotentiale.

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

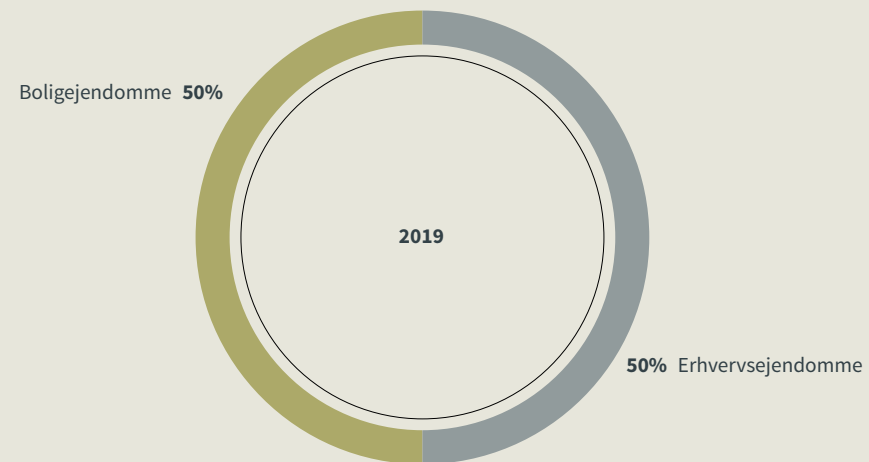
Målet for porteføljen er en gennemsnitlig belåningsgrad på 75% for boligejendomme og 55% for erhvervsjendomme. Investeringsporteføljen finansieres primært via realkreditlån i danske kroner, hvor det er målsætningen at rentesikringsperioderne skal matche investeringshorisonten for de enkelte ejendomme.

Vi foretrækker lange fastforrentede realkreditlån og benytter kun lån med kortere rentetilpasningsperioder, hvis det skyldes at ejendommen forventes solgt inden for en kortere årrække.

Der er historisk set i enkelte tilfælde benyttet SWAP til afdækning af renterisici i forbindelse med investeringsejendomme under opførelse. SWAPs anvendes ikke til andre formål end rentesikring, som vi fremover vil forsøge at afdække via realkreditmarkedet i stedet. Låneporteføljen består udelukkende af lån i danske kroner, hvorfor der ikke eksisterer valutakursrisici.

Udover aktiviteter inden for de to hovedaktivitetsområder, påbegyndes en indfasning af et øget strategisk fokus på investeringsmuligheder inden for ejendomsrelateret teknologiudvikling (PropTech), hvor første mindre investering blev i det finske selskab Assetti.

Den organisatoriske vækst gennem de seneste år har medført, at organisationen har nået en størrelse, hvor der automatisk stilles større krav til processer, strukturer og systemplatforme. På den baggrund er der gennem de seneste år igangsat en række initiativer til at imødekomme disse krav. Initiativerne inkluderer et nyt ERP-system, som sammen med rapporteringsværktøjer forventes implementeret i løbet af 2020.



Sammensætningsmål for fordeling af boligejendomme og erhvervsnejendomme i portefølje

75%
LTV-mål for boligportefølje

55%
LTV-mål for erhvervsportefølje

30%
Mål for solvensgrad

80
Mål for medarbejdertilfredshed (skala 1-100)

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 forretningstilgang sikrer hurtig og rettidig handling på identificerede risici.

Risikostyringen tager afsæt i en struktureret proces med henblik på at analysere, handle på og evaluere tiltag, der er iværksat med henblik på at reducere effekten af de identificerede risici. Efterfølgende foregår løbende opfølgning for at sikre, at risici forbliver på et acceptabelt niveau.

Risikostyringsprocessen inddeles i to parallelle processer:

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

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

STRATEGISK RISIKOSTYRING

ELF Developments bestyrelse mødes fire gange om året og drøfter kort- og langsigtede strategiske risici.

Identificerede væsentlige risici analyseres og anbefalinger til risikoreducerende handlinger kommunikerer til seniorledelsen som led i risikostyringsprocessen.

Seniorledelsen overvåger risikostyringsprocessen, og følger op på, hvorvidt tilstrækkelige tiltag er iværksat for at nedbringe risici til et acceptabelt niveau.

OPERATIONEL RISIKOSTYRING

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

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

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

KONTINUERLIG RISIKOVURDERING

MONITORERING



ANALYSE

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



HANDLING

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



EVALUERING

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



OPFØLGNING

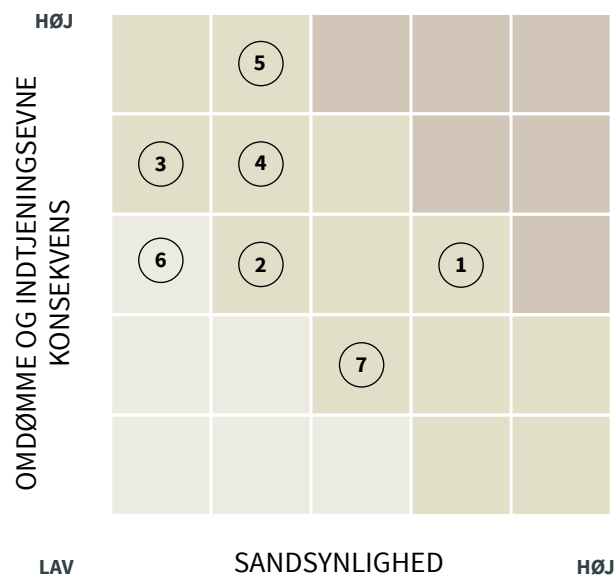
Løbende opfølgning på implementerede tiltag og kontrol af, at håndterede risici forbliver på et acceptabelt niveau.

RISIKOANALYSE I 2019

ELF Developments seneste strategiske og operationelle risikoanalyse er foretaget i fjerde kvartal 2019.

Analysen har identificeret syv risici, der kan have en væsentlig indflydelse på vores indtjeningsevne og omdømme, samt sandsynligheden for, at risikoen vil indtræffe.

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



1. MAKROØKONOMI

- Økonomisk afmatning
- Øget konkurrence
- Force Majeure

2. POLITISKE FORHOLD

- Forandringer i lovgrundlag
- Ændret infrastruktur planlægning og lokalplan

3. KREDITFACILITETER

- Utilstrækkelig finansiering
- Forringede kreditvilkår
- Udsving i markedsrenterne

4. LIKVIDITET

- Lav udlejningsprocent
- Vigende salg
- Uforudsete omkostninger

5. VÆRDIANSÆTTELSE

- Subjektive skøn
- Udsving i eksterne og interne omkostningsdrivere

6. COMPLIANCE

- Overtrædelse af lovgivningen
- Uetisk adfærd

7. IT

- Cyberangreb
- Systemnedbrud
- Fejlede IT implementeringer

1 MAKROØKONOMI Ejendomsmarkedet og samfundsøkonomien

RISIKO

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

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

RISIKOMINNERENDE HANDLINGER

ELF 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.

NØGLERISICI

- Økonomisk afmatning
- Øget konkurrence

2 POLITISKE FORHOLD Lovgivning og lokalplaner

RISIKO

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

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

RISIKOMINIMERENDE HANDLINGER

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

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

NØGLESRISICI

Forandringer i lovgrundlag

Ændret infrastruktur planlægning og lokalplan

3 KREDITFACILITETER Kapitalmarkedet og renteutviklingen

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

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

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

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

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

Ovenstående forhold reducerer finansieringsrisikoen til et acceptabelt niveau.

Utilstrækkelig finansiering

Forringede kreditvilkår

Udsving i markedsrenterne

4 LIKVIDITET Betalingsforpligtelser

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

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

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

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

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

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

Lav udlejningsprocent

Vigende salg

Uforudsete omkostninger

5 VÆRDANSÆTTELSE
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 ELF Developments indtjening.

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

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

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

Subjektive skøn

Udsving i eksterne og interne omkostningsdrivere

6 COMPLIANCE
Regler og standarder

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

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

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

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

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

Overtrædelse af lovgivningen

Uetisk adfærd

7 IT
Systemnedbrud og cyberangreb

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

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

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

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

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

Cyberangreb

Systemnedbrud

Fejlede IT-implementeringer

SELSKABSLEDELSE

ELF Development er familieejet og er stiftet og drevet af Andreea Ioana Kaiser og Ludvig Find, der i kraft af deres fuldstændige aktiemajoritet har den øverste autoritet i forbindelse med generalforsamlingen. Generalforsamlingen vælger medlemmer til bestyrelsen.

Bestyrelsen mødes fire gange årligt, flere hvis omstændighederne kræver det, og bidrager med input til direktionen samt fører tilsyn med de overordnede visioner, strategier og mål for virksomheden. Bestyrelsen forestår ansættelsen af medlemmer til direktionen.

Bestyrelsen består i dag af bestyrelsesformand Andreea Ioana Kaiser, Ludvig Find samt det uafhængige og eksterne medlem Christian Leroy. Der har i 2019 ikke været ændringer i bestyrelsens sammensætning.

Direktionen og seniorledelsen er ansvarlig for den overordnede ledelse af ELF Development. Direktionens og seniorledelsens arbejde består i at sikre, at ELF Development har et stærkt ledelsesteam, at der er en optimal organisationsstruktur og et tilstrækkeligt kapitalberedskab, effektive forretningsprocesser og forsvarlig kapitalforvaltning.

Direktionen og seniorledelsen er også ansvarlig for ELF's finansielle udvikling, planlægnings- og rapporteringssystemer såvel som interne kontroller og risikostyringsprocesser.

Direktionen består i dag af administrerende direktør Ludvig Find og økonomidirektør Kristian Hare, der i 2019 tiltrådte direktionen, mens tidligere økonomidirektør Jan Aarestrup er udtrådt af direktionen. Seniorledelsen består af direktionen samt investeringsdirektør Andreea Ioana Kaiser.

INTERNE KONTROLLER

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

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



“Vores fornemmeste arbejde som direktion og bestyrelse er at skabe de bedste rammer for, at vores medarbejdere og samarbejdspartnere kan performe bedst muligt. Vi prioriterer virksomhedens langsigtede succes over kortsigtede gevinster, og er altid tro mod vores vision og værdier.”

ANDREEA KAISER

Bestyrelsesformand og Investeringsdirektør

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

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

Forretningsaktiviteternes kontrolmiljø består af en række obligatoriske standardprocesser såsom funktionsadskillelse, prokura- og tegningsregler, godkendelsesprocedurer og dokumentationskrav.

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

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

LEDELSESSTRUKTUR

GENERALFORSAMLING



BESTYRELSE



DIREKTION



SENIORLEDELSE



STABSFUNKTIONER



FUNKTIONSLEDELSE

Funktioner

UDVIKLING

BYG

SALG

FACILITY MANAGEMENT

Bæredygtig træfacade fra
Den Grønne Fatning i Herlev

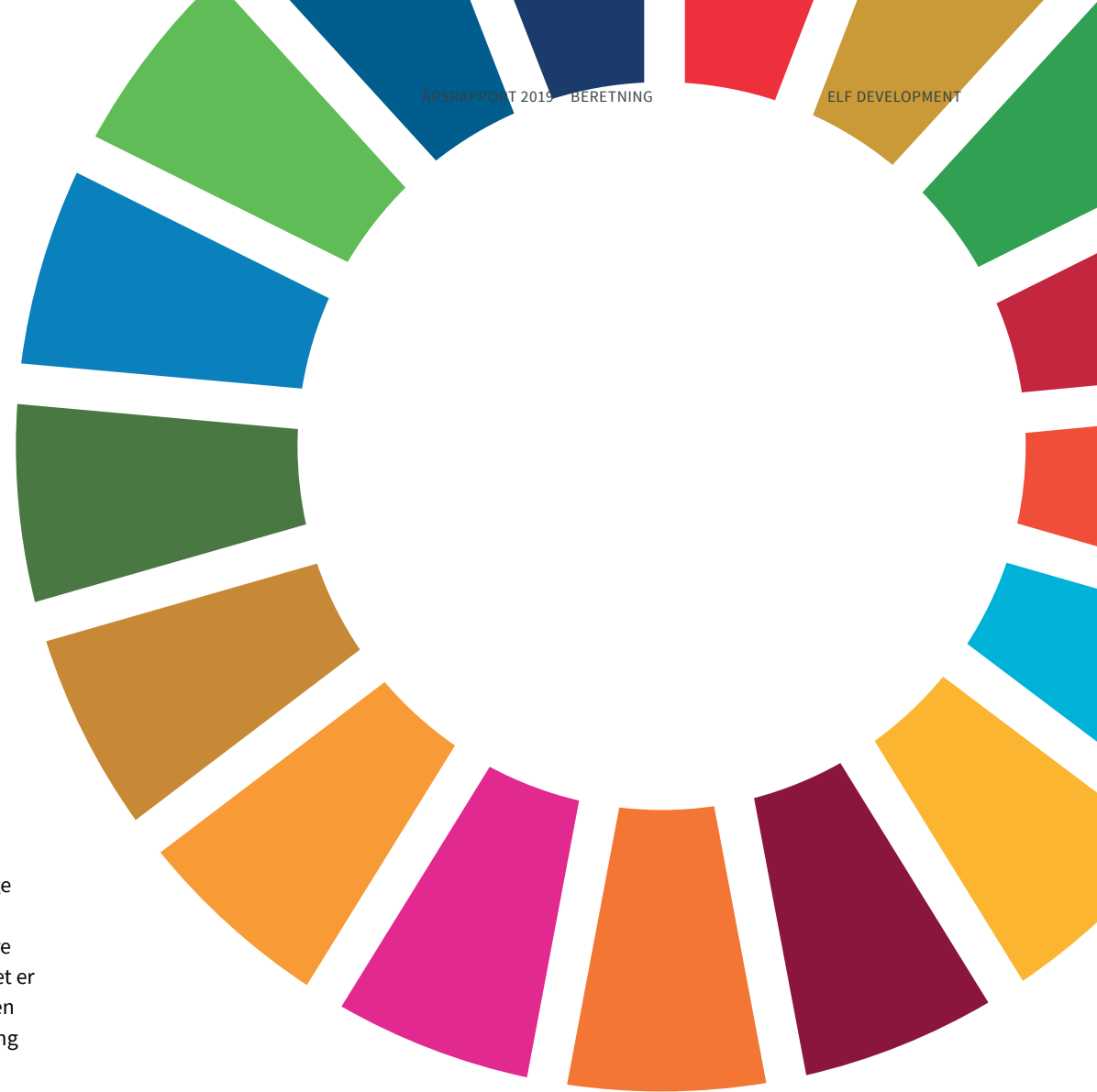
ANSVARLIGHED HOS ELF DEVELOPMENT

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

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

Det er vores ansvar at bidrage til løsningen på nogle af de udfordringer, verden står overfor. At drive forretning på en ansvarlig måde har været en del af vores organisation fra start af, mens bæredygtighed er

en nytilkommen faktor, der er mindst lige så vigtig for os. At være en ansvarlig og bæredygtig virksomhed kan til tider være omkostningstungt og krævende, men det er en strategisk position, vi har valgt, da den giver mening, og kommer vores forretning til gode langsigtet.



BÆREDYGTIGHED

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

Byggebranchen udgør en væsentlig faktor i udledningen af drivhusgasser samt anvendelsen af råstoffer og naturressourcer. I erkendelse af at branchen har et væsentligt klimaaftryk, afholdte vi i 2019 interne workshops med det formål at identificere, hvordan vi kan reducere vores fremtidige klimaaftryk. Det afstedkom en opdeling af den fremadrettede indsats i følgende kategorier:

- **Design** — Innovative designløsninger, der tilgodeser og tilskynder grøn omstilling f.eks. opførelse af opladningsstik til el-biler og funktionelt design, der forlænger bygningens levetid f.eks. ved, at bygningen kan tilpasses fremtidige anvendelsesformål uden at kræve nedrivning.
- **Materialer** — Anvendelse af bæredygtige materialer f.eks. træ fra skove, der genplanter samt forbud mod anvendelse af ikke-bæredygtige materialer f.eks. stål produceret i lande, der primært anvender kul som energikilde.

- **Opførelse** — Valg af bæredygtige energikilder og reduceret ressourceforbrug f.eks. strøm fra vindmøller og anvendelse af bygningens varmekilde til udtørring.
- **Drift** — Grønne løsninger til drift af byggeriet f.eks. solceller eller varmepumper, samt intelligent teknologi til styring af f.eks. varme og lys.
- **Bortskaffelse** – Smartere processer og arbejdsgange skal sikre, at bortskaffelse af byggeaffald og byggematerialer ved nedrivning tilgodeser genanvendelse i videst muligt omfang, og at brugen af engangsmaterialer og emballage reduceres.

MÅLSÆTNING FOR 2020

Med udgangspunkt i de identificerede kategorier, vil vi i 2020 påbegynde indarbejdelse af bæredygtige og værdiskabende tiltag i vores byggeprogram, arbejdsgange og processer. Det er vores ambition at udarbejde og implementere målsætninger og retningslinjer på klimaområdet til brug internt i

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

Vi vil i 2020 også arbejde på at fastsætte specifikke klimamål til brug for vores rejse mod at blive en mere bæredygtig virksomhed. Med klimamålene er vi ikke kun i stand til at evaluere vores udgangspunkt og hvorvidt, vi er på rette vej. Vi skaber også en gensidig forpligtelse mellem omverdenen og os selv, så ambitioner ikke kun forbliver ambitioner, men også effektueres i vores dagligdag.



DET HAR VI GJORT I 2019

- Igangsat byggeriet af 181 Svanemærkede rækkehuse i Lyngby.
- Plantet 250.000 træer svarende til to en halv gange Slotsholmen i København.

Byggebranchen står for 40% af CO₂-udledningerne på verdensplan, og hvis temperaturen på jorden ikke skal stige mere end de to grader, FN har sat som smertegrænse, skal vi udlede mindre CO₂. Skov er det mest effektive redskab, vi har i dag, til at suge CO₂ ud af atmosfæren, og ifølge FN's Klimapanel er mere skov et vigtigt bidrag til at bekæmpe vores CO₂-aftryk.

SVANEMÆRKET BYGGERI

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

I ELF Development er vores ambition, at Svanemærkning skal indgå i vores fremtidige retningslinjer for bæredygtigt byggeri. Denne ambition er allerede sat i søen med Trongården, som er vores første Svanemærkede byggeri. I Trongården lever alle boliger op til Svanemærkningen. Det betyder bl.a., at boligerne efterkommer de skrappe krav til miljø- og sundhedsskadelige stoffer i byggematerialer og kemiske produkter.

Herudover stammer alt træ i boligernes konstruktion udelukkende fra bæredygtigt forvaltede skove. På denne måde udvikler vi lige nu et sundt bykvarter i Trongården, der er til glæde for både naturen og de beboere, der skal leve og interagere med det. Vores målsætning er at øge antallet af Svanemærkede byggerier i vores udviklingsportefølje såvel som i vores investeringsportefølje i løbet af de kommende år.



“At plante nye træer løser ikke verdens problemer med klimaforandringer, men det er et sted at starte. Når vi planter træer i udkanten af beskyttede skove, reducerer vi ikke kun kulstof fra atmosfæren, vi udvider også levesteder for truede arter og understøtter således klodens dyrebare biologiske mangfoldighed. For at opnå markante CO₂-reduktioner er der behov for dels politisk vilje til at stille strammere krav, dels en vilje i branchen til at udvikle og bygge mere bæredygtigt. Vi er klar til at hjælpe med at passe på vores klima og har en ambitiøs målsætning om at gøre vores nybyggeri CO₂-neutralt”

ANDREEA KAISER

Bestyrelsesformand og Investeringsdirektør

250.000

træer planter vi med #teamtrees

MENNESKER OG VIRKSOMHEDSKULTUR



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

Vores filosofi er, at der er højt til loftet, og der skal være plads til alle, uanset hvem man er. Målet er en organisation, hvor vi værner om hinanden og løfter i flok, og hvor vi naturligt engagerer os i de mennesker, vi

arbejder sammen med. Kombineret med de unikke færdigheder og ekspertiser medarbejderne bringer til virksomheden, dannes grundlaget for en virksomhedskultur, der skaber positiv energi, innovation og gode resultater. Vi værner om mangfoldighed, da vi ved, at det er en vigtig forudsætning for vores fortsatte vækst og succes. Det er derfor også vores pligt, at alle ansatte føler sig værdsatte og er glade for at gå på arbejde, ligesom vi altid bestræber os på at skabe de forudsætninger, der betyder, at vi kan præstere og få det bedste potentiale frem i de mennesker, der arbejder hos os.

“For at opnå succes, er vi nødt til at tænke på mangfoldighed og ligestilling. Gennem mangfoldighed kan vi skabe en bredere palette af kompetencer og dermed sikre fortsat kreativitet og innovation.”

ANDREEA KAISER

CIO og bestyrelsesformand i ELF Development

MOTIVATION

At have motiverede og dygtige medarbejdere er centralt for at bibeholde vores unikke virksomhedskultur. Derfor er det også vigtigt, at vi formår at fastholde eksisterende medarbejdere og tiltrække de rette mennesker til at være en del af holdet. I 2019 bidrog vores medarbejdere med at beskrive det, der motiverer dem ved at arbejde hos os, samt hvilken kultur og adfærd, der er og bør være i ELF Development, for at vi også i fremtiden kan have en attraktiv virksomhed. På baggrund af svarene vil vi i 2020 arbejde med vores værdigrundlag og udarbejde en ny vision og strategi. Værdierne vil vi forankre i vores forretningsaktiviteter, så de også fremover understøtter den lagte strategi. Med det ønsker vi at skabe en synlig og klart kommunikeret retning, der definerer, hvem vi er og hvilke mål, vi i fællesskab tilstræber at opnå. Det, mener vi, medvirker til, at ELF Development også fortsat vil være en succesfuld og attraktiv arbejdsplads.

PASSION

At være åbne og modtagelige for feedback, men også handle på den feedback, der gives, er et væsentligt aspekt i vores måde at drive forretning på, hvorfor vi årligt gennemfører en trivselsundersøgelse. Trivselsundersøgelsen for 2019 viste et flot resultat med en medarbejdertilfredshed på 84 ud af 100. Undersøgelsen viste, at vores medarbejdere er stolte af at arbejde hos ELF, at arbejdsopgaverne er meningsfulde, og at vi alle tager ansvar for, at tingene fungerer – i kategorierne opnås et resultat på mellem 90 og 94 ud af 100.

Undersøgelsen viste også, at medarbejderne synes, at der er plads til forbedringer på nogle områder. Vi er vokset meget de seneste år, og kan med glæde melde, at vi i perioden har budt mange nye kollegaer velkommen. Den større stab medfører, at vi er vokset ud af de eksisterende kontorlokaler, og medarbejderne har ytret ønske om at finde et nyt hovedkvarter i passende

omgivelser. Vi er endnu ikke lykkedes med at finde nyt hovedsæde, og det er et fokuspunkt, vi fortsat arbejder på i 2020.

Med udgangspunkt i resultaterne fra trivselsundersøgelsen, vil ledelsen i første halvdel af 2020 samarbejde med de enkelte afdelinger om at forbedre flere specifikke punkter, så vi sikrer en endnu bedre arbejdsplads for alle.

LIGESTILLING

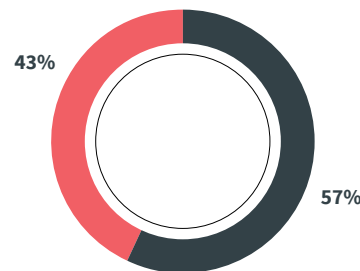
Hos ELF Development ansætter vi altid den bedste kandidat til posten uagtet køn, ligesom vi giver alle mulighed for at udnytte deres kompetencer og opnå ledelsesansvar på lige fod med øvrige kollegaer. Det er vores overbevisning, at diversitet i alle virksomhedslag bidrager til en bedre virksomhed, hvorfor vi i ansættelsesprocesser altid forsøger at sikre, at der er kvalificerede kvinder repræsenteret blandt kandidaterne. Byggebranchen er en mandsdomineret branche, og at tiltrække kvindelige medarbejdere kan derfor være en udfordring. Derfor er vi glade for at vi igen i 2019 indfrier vores målsætninger om, at kvinder i bestyrelsen og ledelsen skal udgøre mindst en tredjedel, og i øvrige ledelseslag udgøre mindst to femtedele.

I 2019 har vi budt velkommen til vores nye HR direktør, der indgår i funktionsledelsen.

 **KØNSFORDELING 2019**
 ■ Kvinder ■ Mænd

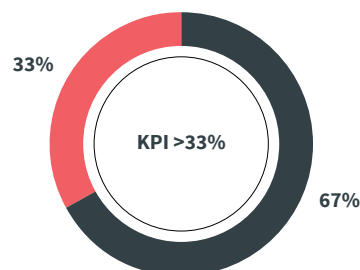
KØNSFORDELING – VIRKSOMHEDEN

%



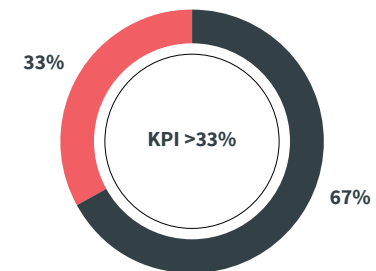
KØNSFORDELING – LEDELSEN

%



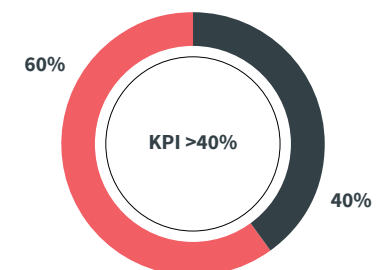
KØNSFORDELING – BESTYRELSEN

%



KØNSFORDELING – FUNKTIONSLEDELSEN

%





Michel Reumert Reffs,
teknisk direktør

Henrik Carl Meding,
regionsdirektør Vest

Marianne Pfeifer,
salgs- og udlejningschef

FORRETNINGSETIK

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

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

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

Forretningsetik i ELF Development fremgår af vores personalehåndbog – principperne og retningslinjerne heri danner rammen der sikrer at vi handler etisk og ansvarligt i vores daglige arbejde. Alle i ELF Development skal følge principperne og retningslinjerne for god forretningsetik ligesom de skal respektere gældende lovgivning.

MENNESKERETTIGHEDER

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

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

ANTIKORRUPTION OG BESTIKKELSE

Vi tror på ærlig og fair konkurrence, hvilket indebærer at vi i enhver henseende tager afstand fra ulovlige og uacceptable aktiviteter. Korruption og bestikkelse er undergravende for konkurrencen og skadeligt for

virksomhedens omdømme og forretningsmuligheder. Ansatte hos ELF Development må derfor aldrig udøve afpresning ej heller tilbyde, bemyndige, give eller modtage bestikkelse. Desuden må der aldrig tilbydes, gives eller modtages gaver, repræsentation eller andre værdier, der kan drage tvivl om virksomhedens og den enkelte medarbejders uafhængighed. Retningslinjerne for antikorruption og bestikkelse er ufravigelige, og enhver overtrædelse vil medføre passende sanktioner.

EKSTERNE PARTNERE

God forretningsetik er ikke kun et internt anliggende. Vores forretningsaktiviteter medfører, at vi gennem værdikæden har en stor kontaktflade med eksterne leverandører og samarbejdspartnere. Derfor forpligtes vores leverandører og samarbejdspartnere til at sikre, at varetagelsen af ELF's forretningsaktiviteter sker med samme respekt for forretningsetik, som vi selv udviser. Det indebærer bl.a. krav om, at alle former for arbejde, der udføres for ELF, som minimum

skal være i overensstemmelse med gældende løn- og arbejdsvilkår i danske overenskomstforhold på det pågældende område. Ligesom samarbejdspartnere ikke må drive eller deltage i konkurrenceforvridende aktiviteter. ELF Development har på ethvert tidspunkt retten til at kræve dokumentation for, at retningslinjer, principper, standarder, overenskomstforhold og gældende lovgivning overholdes af alle interessenter i værdikæden.

COMPLIANCE

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

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

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



FORRETNINGSMODEL

Mor og datter på besøg i
Trongården i Lyngby.

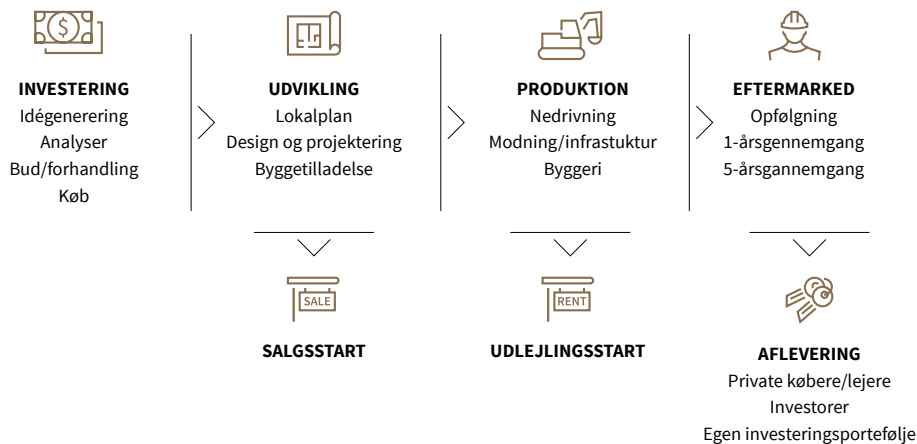




UDVIKLINGSPORTEFØLJE

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

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



INVESTERINGSPORTEFØLJE

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

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





MARKEDSOVERBLIK

UDVIKLINGSPORTEFØLJE

Efter en årrække med et ophedet boligmarked, blev 2019 et mere jævnt år. Politisk intervention på andelsboligmarkedet samt usikkerhed om offentlige ejendomsvurderinger påvirkede særligt andet halvår trods faldende korte- og lange renter.

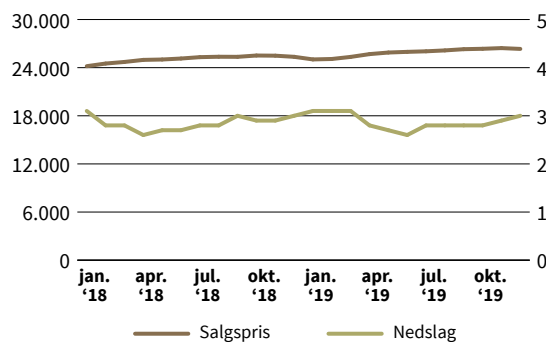
Markedet for projektbyggeri opretholder tendensen fra 2018, hvor der ses en fortsat reduktion i byggeri under opførelse i Region Hovedstaden, hvilket harmonerer med det sencykliske tidspunkt i konjunkturen.

Der ses et nedadgående udbud af eksisterende enheder i markedet (ejerlejligheder -10,9%; rækkehuse -7,0%), hvilket har en afsmittende effekt på priserne (ejerlejligheder +3,2%; rækkehuse +3,9%), ligesom der gives mindre afslag ved gennemførte handel (ejerlejligheder -0,3%; rækkehuse 0,0%).

Mod slutningen af året oplever særligt ejerlejligheder en stigning i liggetider (+33 dage; +29,5%), mens rækkehuse er på samme niveau som starten af året (-4 dage; -3,1%).

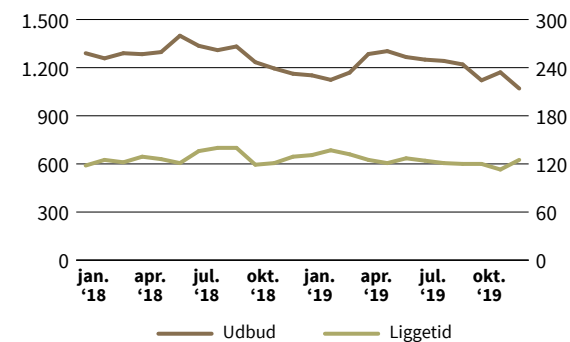
RÆKKEHUS SALGSPRIS OG NEDSLAG

REGION HOVEDSTADEN (kilde: Boligsiden)



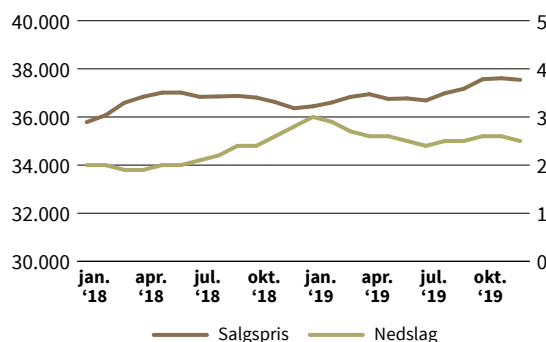
RÆKKEHUS UDBUD OG LIGGETID

REGION HOVEDSTADEN (kilde: Boligsiden)



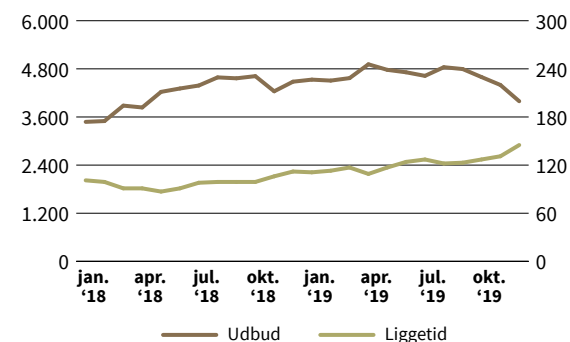
EJERLEJLIGHED SALGSPRIS OG NEDSLAG

REGION HOVEDSTADEN (kilde: Boligsiden)



EJERLEJLIGHED UDBUD OG LIGGETID

REGION HOVEDSTADEN (kilde: Boligsiden)





PERFORMANCE

UDVIKLINGSPORTEFØLJE

Der blev i årets løb igangsat byggestart af 135 nye individuelle boliger fordelt på tre delprojekter, der henvender sig til det private ejerbolig- og andelsboligmarked (B2C).

I IrmaByen, beliggende i Rødovre, blev der i maj igangsat 44 andelsboliger i Stempelhusene I og i oktober påbegyndte byggeriet af Stempelhusene II, som består af yderligere 44 andelsboliger. I maj blev der endvidere igangsat første etape af Trongården i Lyngby bestående af 47 individuelle ejerboliger samt yderligere 67 udlejningsboliger til Investeringssporteføljen.

Projektafdelingen færdiggjorde og afleverede 200 nybyggede boliger, hvor kvaliteten var høj takket været vores dygtige og dedikerede medarbejdere samt eksterne samarbejdspartnere. Heraf var 31 lejeboliger i Den Grønne Fatning beliggende i Herlev, som er opført til vores investeringssportefølle.

Ultimo året havde vi i alt 253 boliger i produktion til privatsegmentet (B2C), hvoraf 147 var solgt på endelige købsaftaler, og 134 af disse salgsaftaler blevet indgået i løbet af 2019. Projektafdelingen havde ved årets

udgang 106 boliger under opførelse (B2C), som der endnu ikke var indgået endelige salgsaftaler om. Af disse var 37 boliger reserveret af købere, og 14 underskrevet med forbehold.

Når der bortses fra byggestartede projekter, udgør jordbanken i udviklingsporteføljen ved årets udgang 55.000 m², men rummer dog et lidt større potentiale. I IrmaByen i Rødovre er der tre ud af de oprindelige 20 byggefelter tilbage. Heraf er udviklingen af de resterende tre projekter ganske fremskredent ved årets udgang. I forhold til de oprindelige 13 projekter på Amager Strand, udestår nu blot et kontorhus på omkring 4.900 m².

Vi har fortsat vores strategiske arbejde og bestræbelser mod en langsigtet tilstedeværelse i Danmarks næststørste by Aarhus, hvor vi i slutningen af 2018 købte et større landområde. Med en beliggenhed kun 6

km fra Aarhus bymidte, ser vi området som et attraktivt område for at projektudvikle kvalitetsboliger til rimelige priser.

Udviklingsporteføljen (projektbeholdningen) repræsenterer samlet set 770 mio.kr. i balancen ved årets udgang (722 mio. kr. i 2018). Heri indgår ikke udlejningsboliger, der opføres til egen investeringssportefølle, idet disse regnskabsmæssigt kategoriseres som investeringsejendomme under opførelse.

Projekter, der opføres til investeringssporteføljen, er regnskabsmæssigt kategoriseret som investeringsejendomme og består udover de 67 lejeboliger i Trongården (Lyngby) af 90 lejeboliger og et erhvervslejemål i Herlev i bygningskomplekset Frimærket, som forventes færdigbygget og ibrugtaget medio 2020.

For enkelte boligprojekter, der er afsluttet i tidligere år, har de afleverede boliger ikke stået mål med købernes forventninger. I langt de fleste af tilfældene er ELF Development enig i de fremførte problemstillinger og arbejder intenst på at få forholdene bragt på plads. I nogle enkelte af tilfældene

er ELF Development dog ikke enig i alle de fremførte problemstillinger, og selv om sådanne situationer i videst muligt omfang forsøges løst ved dialog, må der engang imellem juridiske vurderinger og afgørelser til. ELF Development er således part i et mindre antal juridiske tvister. På baggrund af interne og eksterne juridiske vurderinger, er det vores vurdering, at vi står stærkt i disse sager, hvorfor der ikke er hensat ekstraordinært til den økonomiske risiko forbundet hermed.

200
boliger afleveret i 2019



TRONGÅRDEN

UDVIKLINGSPORTEFØLJE

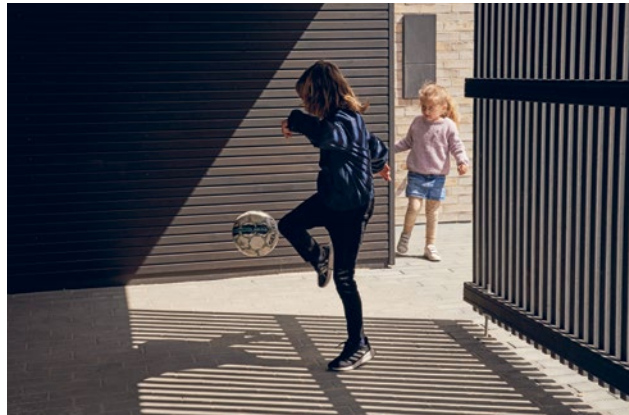
Trongården opføres i historisk muld, i yderkanten af Dyrehavegårds Jorder, som en del af en større udvikling af Kgs. Lyngbys østligste del, hvor boliger og rekreative områder blander sig med erhverv, forskning og innovation. Her opfører ELF Development et 24.000 m² boligområde med eksklusive rækkehuse,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

ELF UDVIKLER AKTUELT ET EKSKLUSIVT OG SVANEMÆRKET BYKVARTER I LYNGBYS SPIRENDE OMRÅDE I ØST

De svanemærkede boliger i Trongården opføres både som moderne og velindrettede lejligheder samt rækkehusbebyggelser med et- og toplans huse. Alle boligerne udstråler individuelle kvaliteter, med gennemtænkte planløsninger indendørs, og skønne oaser udendørs – både som afskærmede og åbne zoner.

I april 2019 havde vi salgsstart på 1. etape. Mere end 300 mennesker besøgte showroomet, og på blot tre timer blev 35 af de 47 boliger reserveret.





FEM HURTIGE OM TRONGÅRDEN

Beliggenhed	Lyngby
Byggestart	2018
Aflevering	2021
Segment	Rækkehuse og lejligheder
Antal boliger	193

Læs mere om Trongården på www.trongården.dk





IRMABYEN

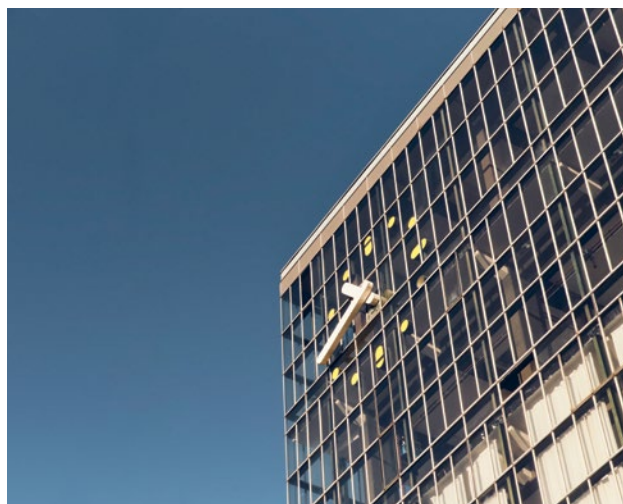
UDVIKLINGSPORTEFØLJE

IrmaByen er Rødovres nye bydel, som opføres, hvor dagligvarekædens gamle hovedkontor lå ved Korsdalsvej. ELF Development bygger i alt ca. 1.000 nye boliger på 135.000 m², og når IrmaByen er fuldt udbygget om få år, vil Rødovres nye bydel huse ca. 3.000 beboere. Indtil videre er 1.300 beboere flyttet ind i den nye bydel.

ELF TRANSFORMERER IRMAS GAMLE INDUSTRIGRUND TIL LEVENDE BYDEL

Det krævede naturligvis en del forestillings-
evne at se en fremtidig, moderne bydel
for sig, da ELF Development kiggede forbi
området med de gamle industribygninger i
beton ved Korsdalsvej i Rødovre i efteråret
2012. Alligevel var udviklingsteamet ikke i
tvivl. I 2015 blev lokalplanen godkendt og
siden er 11 boligprojekter igangsat, hvoraf
de 7 er solgt til beboere.

I regnskabsåret har vi afleveret 46 boliger
i Udsigtsparken, bygge- og salgsstartet
88 andelslejligheder i Stempelhusene og
afleveret 16 eksklusive rækkehuse til private
købere i Baristarækkerne.



FEM HURTIGE OM IRMABYEN

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

Læs mere om Irmabyen på www.irmabyen.dk





MARKEDSOVERBLIK

INVESTERINGPORTEFØLJE

De lave renter samt en grundlæggende mangel på mulighed for placering af kapital betyder, at forudsætningerne for udvikling af og investering i kontor- og boligejendomme i Region Hovedstaden har været fornuftige og stabile i 2019.

BOLIGEJENDOMME

Markedet for udlejningsejendomme kan opdeles i to kategorier, ejendomme underlagt boligreguleringsloven og ejendomme med markedsbestemt leje. Ejendomme underlagt boligreguleringslovens bestemmelser er traditionelt efterspurgt som følge af lav udlejningsrisiko og tomgangsprocent. Markedet har dog i 2019 været udfordret, som følge af de politiske drøftelser om ændringer af boligreguleringslovens §5, stk. 2 vedrørende renovering af lejemål. Usikkerheden er medvirkende til at skabe en positiv forskydning af interesse mod ejendomme med markedsbestemt leje.

Generelt for lejeboligmarkedet i Region Hovedstaden bød 2019 på svagt faldende nettostartafkast og stigende lejepriser gennem året, dog ses der også en svag stigning i tomgangsprocenten. Vi forventer, at efterspørgslen på lejeboliger fortsat vil

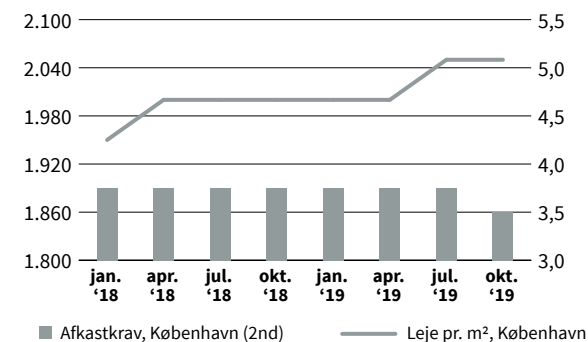
være stigende som følge af prissætningen på ejerboligmarkedet og den generelle befolkningstilvækst i Region Hovedstaden.

KONTOREJENDOMME

Markedet for kontorejendomme i København på primære lokationer oplevede i 2019 en øget efterspørgsel, hvilket bevirkede, at nettostartafkastet er faldet til 3,50%. Huslejepriserne fortsætter tendensen fra de senere år, og er i 2019 steget med 5%. Tomgangsprocenten har de seneste år været faldende, men kurven er fladet ud og har stabiliseret sig omkring 8,6%. Det er vores forventning, at tendensen med lav tomgang vil fortsætte, særligt i flerbrugerkontorejendomme på primære lokationer.

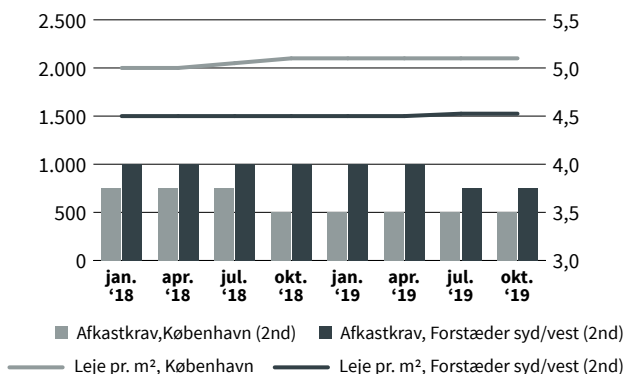
KONTOREJENDOMME, KØBENHAVN, PRIMÆR LOKATION

(kilde: Colliers)



LEJEBOLIGEJENDOMME, PRIMÆR LOKATIONER

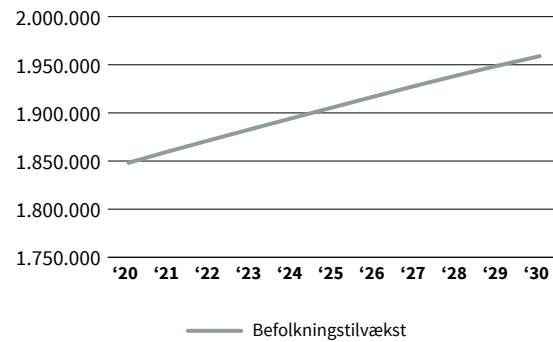
(kilde: Colliers)



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

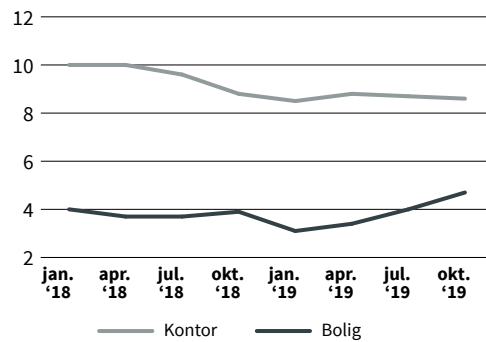
BEFOLKNINGSFREMSKRIVNING REGION HOVEDSTADEN

(kilde: Danmarks statistik)



TOMGANGSPROCENT REGION HOVEDSTADEN

(kilde: Ejendom Danmark)





PERFORMANCE

INVESTERINGPORTEFØLJE

Fra investeringsporteføljen blev der gennemført salg af tre ejendomme beliggende på Bjeverskov Allé, Prins Constantins Vej og Amagerbrogade til gunstige salgspriser og med avance.

Der viste sig enkelte nye attraktive købsmuligheder til investeringsporteføljen, hvor vi købte en kontorejendom beliggende på Knud Højgaards Vej 2 i Søborg på 4.382 kvm uden lejere samt en delvist udlejet kontorejendom på Sydhavnsgade 16 / Scandiagade 23 i København på 7.349 kvm. Desuden blev der købt et selskab med en portefølje af et mindre antal restlejligheder.

Investeringsporteføljen blev i årets løb øget med fjerde og sidste blok i Den Grønne Fatning, bestående af 31 egenopførte udlejningsboliger, der blev leveret i 2. kvartal.

Ved årets udgang befandt den samlede tomgang for investeringsporteføljen sig højere end niveauet for sidste år, hvilket primært skyldes de nyindkøbte ejendomme i porteføljen, hvilket dog er som forventet, når der investeres i ejendomme med udviklingspotentiale. Erhvervslokalerne på Amager

Strand rettet mod detailhandel, der indgik som en integreret del i tidligere gennemførte ejerboligprojekter, er stadig præget af nogen tomgang, selvom der i årets løb var fremgang i udlejningen.

Investeringsporteføljen udgør 1.465 mio. kr. i balancen ved årets udgang (1.230 mio. kr. i 2018) fordelt på 70.000 m², hvor 75% er erhvervsareal og 25% er boligareal, og brutto budgetlejen består af 62% erhverv og 38% bolig.

Investeringsejendomme under opførelse repræsenterer 288 mio.kr. i balancen ved årets udgang (100 mio.kr. i 2018) og består af Frimærket i Herlev bestående af 90 lejeboliger og et mindre erhvervslejemål samt 67 lejeboliger i Trongården beliggende i Lyngby, og skal ses som et led i strategien om at øge andelen af boliglejemål i investeringsporteføljen.

Med de nuværende investeringsejendomme under opførelse, vil andelen af boliglejemål stige til 39% af arealet og 48% af lejeindtægterne, hvilket vil bringe balance mellem bolig- og erhvervsdelen, som det har været strategien.

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

Lånenes samlede andel af investeringsporteføljen (LTV) udgjorde ved årets udgang 53,6%, hvor 76% af lånene er lange fastforrentede realkreditlån, 5% i rentetilpasningslån, og 19% er variabelt forrentede, som hovedsageligt er afdækket via rentesikring, og endeligt er 4% bankfinansieret.

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

Desuagtet påvirkes gældens markedsværdi af renteændringer, hvorfor det til regnskabs-

læseren skal oplyses, at den simulerede effekt af en rentestigning på 1% vil være, at gælden falder med 72 mio. kr. (2018: 51 mio. kr.), mens den simulerede effekt af et rentefald på 1% vil være, at gælden stiger med 31 mio. kr. (2018: 26 mio. kr.)

62%

Erhvervsjendomme i porteføljen

38%

Boligjendomme i porteføljen





DEN GRØNNE FATNING

INVESTERINGPORTEFØLJE

LEJLIGHEDER I HERLEV TIL EGEN INVESTERINGSPORTEFØLJE

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

I regnskabsåret er afleveret 45 ungdomsboliger til 3B/KAB, samt den fjerde og sidste blok, bestående af 37 ejerlejligheder og 31 lejelejligheder til egen investeringsportefølje.

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



FEM HURTIGE OM DE FIRE BEBYGGLSER I DEN GRØNNE FATNING

Beliggenhed	Herlev
Byggestart	2017
Afl levering	2019
Segment	Lejeboliger
Antal boliger	244

Læs mere om Den Grønne Fatning
www.dengronnefatning.dk



ÅRSREGNSKAB 2019

- 45 Resultatopgørelse
- 46 Balance
- 48 Egenkapitalopgørelse
- 49 Pengestrømsopgørelse
- 50 Noter
- 60 Anvendt regnskabspraksis

Den Grønne Fatning i Herlev, hvor fjerde og sidste blok er afleveret i 2019 med i alt 68 lejligheder.



RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
Note	2019	2018	2019	2018
1 Nettoomsætning	501.226	420.740	20.115	19.286
Produktionsomkostninger	-348.322	-298.766	-28.834	-23.659
Værdiregulering af investeringsejendomme	57.401	122.589	0	0
Bruttoresultat	210.305	244.563	-8.719	-4.373
Distributionsomkostninger	-18.856	-7.977	-1.805	-2
Administrationsomkostninger	-10.689	-6.444	-8.364	-5.304
Andre driftsindtægter	404	927	0	0
Driftsresultat	181.164	231.069	-18.888	-9.679
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	134.260	177.434
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	13.140	12.468
Andre finansielle indtægter	1	0	0	0
Nedskrivning af finansielle aktiver	-160	0	0	0
4 Øvrige finansielle omkostninger	-27.584	-9.832	-11.202	-9.052
Resultat før skat	153.421	221.237	117.310	171.171
5 Skat af årets resultat	-32.417	-48.925	3.694	1.141
6 Årets resultat	121.004	172.312	121.004	172.312

BALANCE 31. DECEMBER

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
Note	2019	2018	2019	2018
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
7 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.015	717	1.015	717
8 Investeringsjendomme under udførelse	287.989	100.476	0	0
9 Investeringsjendomme	1.465.262	1.230.044	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	1.754.266	1.331.237	1.015	717
10 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	667.693	521.323
11 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	319.290	375.627
12 Andre værdipapirer og kapitalandele	5.341	5.306	5.341	5.306
13 Andre tilgodehavender	248	435	248	435
Finansielle anlægsaktiver i alt	5.589	5.741	992.572	902.691
Anlægsaktiver i alt	1.759.855	1.336.978	993.587	903.408

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
Note	2019	2018	2019	2018
AKTIVER				
Omsætningsaktiver				
14 Projektbeholdninger	769.577	721.867	0	0
Varebeholdninger i alt	769.577	721.867	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.068	67	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	767	617	2.258	2.058
Tilgodehavende selskabsskat	8.258	7.575	2.996	2.533
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	0	25.197	19.343
Andre tilgodehavender	3.708	58.752	1.898	1.168
15 Periodeafgrænsningsposter	67	315	0	89
Tilgodehavender i alt	13.868	67.326	32.349	25.191
16 Likvide beholdninger	123.748	18.755	42.357	0
Omsætningsaktiver i alt	907.193	807.948	74.706	25.191
Aktiver i alt	2.667.048	2.144.926	1.068.293	928.599

BALANCE 31. DECEMBER

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
Note	2019	2018	2019	2018
PASSIVER				
Egenkapital				
17 Virksomhedskapital	61.000	61.000	61.000	61.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	625.917	501.120
Overført resultat	684.593	573.052	58.676	71.932
Egenkapital i alt	745.593	634.052	745.593	634.052
Hensatte forpligtelser				
18 Hensættelser til udskudt skat	113.261	111.388	49	29
19 Andre hensatte forpligtelser	12.596	14.046	0	0
20 Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	767	1.128
Hensatte forpligtelser i alt	125.857	125.434	816	1.157
Gældsforpligtelser				
21 Gæld til realkreditinstitutter	738.849	473.162	0	0
22 Kursværdi af sikringsinstrumenter	31.918	0	0	0
23 Gæld til pengeinstitutter	0	152.881	0	0
24 Deposita	381	222	0	0
25 Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	200	0	0
26 Anden gæld	98.962	77.846	98.962	77.846
Langfristede gældsforpligtelser i alt	870.110	704.311	98.962	77.846

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
Note	2019	2018	2019	2018
PASSIVER				
Kortfristet del af langfristet gæld	142.842	72.257	0	0
Gæld til pengeinstitutter	602.097	452.421	0	352
Modtagne forudbetalinger fra kunder	27.926	8.990	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	95.907	93.840	2.438	962
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	217.115	210.327
Anden gæld	56.716	53.621	3.166	3.674
27 Periodeafgrænsningsposter	0	0	203	229
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	925.488	681.129	222.922	215.544
Gældsforpligtelser i alt	1.795.598	1.385.440	321.884	293.390
Passiver i alt	2.667.048	2.144.926	1.068.293	928.599

- 2 Medarbejderforhold
- 3 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor
- 28 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 29 Eventualposter
- 30 Finansielle risici
- 31 Nærtstående parter

EGENKAPITALOPGØRELSE

t.kr. Koncern

	Virksomheds- kapital	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	61.000	0	573.052	634.052
Resultatandel	0	0	121.004	121.004
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	-9.463	-9.463
	61.000	0	684.593	745.593

Moterselskab

Egenkapital 1. januar 2019	61.000	501.120	71.932	634.052
Resultatandel	0	134.260	-13.256	121.004
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter i tilknyttede virksomheder	0	-9.463	0	-9.463
	61.000	625.917	58.676	745.593

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

t.kr.	Koncern	
Note	2019	2018
Årets resultat	121.004	172.312
32 Reguleringer	3.226	-63.505
33 Ændring i driftskapital	-6.565	-294.707
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	117.665	-185.900
Renteindbetalinger og lignende	1	0
Renteudbetalinger og lignende	-27.584	-9.832
Pengestrøm fra ordinær drift	90.082	-195.732
Betalt selskabsskat	-22.058	-62.436
Pengestrømme fra driftsaktivitet	68.024	-258.168
Køb af materielle anlægsaktiver	-274.906	-8.924
Salg af materielle anlægsaktiver	85.931	51.188
Køb og overførsler af investeringsejendomme under udførelse	-177.120	-212.826
Køb af finansielle anlægsaktiver	-102	-5.560
Salg af finansielle anlægsaktiver	254	0
Køb af skatteaktiver ved virksomhedsovertagelse	-6.663	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-372.606	-176.122

t.kr.	Koncern	
Note	2019	2018
Optagelse af langfristet gæld	943.311	322.045
Afdrag på langfristet gæld	-707.739	-42.560
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter	149.677	119.377
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	385.249	398.862
Ændring i likvider	80.667	-35.428
Likvider primo	7.322	42.750
Likvider ultimo	87.989	7.322
Likvider		
Likvide beholdninger	87.989	7.322
Likvider ultimo	87.989	7.322

NOTER

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
Note	2019	2018	2019	2018
1. NETTOOMSÆTNING				
Nettoomsætning	0	0	20.115	19.286
Omsætning vedrørende projekter	434.961	374.763	0	0
Lejeindtægter	66.265	45.977	0	0
	501.226	420.740	20.115	19.286
2. MEDARBEJDERFORHOLD				
Lønninger og gager	27.994	22.070	27.994	22.070
Pensioner	889	726	889	726
Andre omkostninger til social sikring	205	153	205	153
Personaleomkostninger i øvrigt	1.841	2.271	1.841	2.271
	30.929	25.220	30.929	25.220
Direktion	2.988	2.476	2.988	2.476
Bestyrelse	25	25	25	25
	3.013	2.501	3.013	2.501
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	31	27	31	27

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
Note	2019	2018	2019	2018
3. HONORAR TIL GENERAL-FORSAMLINGSVALGT REVISOR				
Samlet honorar til Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab	1.377	1.113	248	209
Honorar vedrørende lovpligtig revision	941	832	97	125
Skattemæssig rådgivning	97	21	73	21
Andre ydelser	339	260	78	63
	1.377	1.113	248	209
4. ØVRIGE FINANSIELLE OMKOSTNINGER				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	7.797	6.492
Andre finansielle omkostninger	27.584	9.832	3.405	2.560
	27.584	9.832	11.202	9.052
5. SKAT AF ÅRETS RESULTAT				
Skat af årets resultat	24.166	18.310	-3.704	-1.070
Regulering af udskudt skat	8.373	30.662	20	-24
Regulering af tidligere års skat	-122	-47	-10	-47
	32.417	48.925	-3.694	-1.141

NOTER

t.kr.	Moderselskab	
	2019	2018
Note		
6. FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	134.260	177.432
Disponeret fra overført resultat	-13.256	-5.120
Disponeret i alt	121.004	172.312

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
Note				
7. ANDRE ANLÆG, DRIFTSMATERIEL OG INVENTAR				
Kostpris primo	1.892	1.716	1.892	1.716
Tilgang i årets løb	765	176	765	176
Kostpris ultimo	2.657	1.892	2.657	1.892
Af- og nedskrivninger primo	-1.175	-848	-1.175	-848
Årets af-/nedskrivninger	-467	-327	-467	-327
Af- og nedskrivninger ultimo	-1.642	-1.175	-1.642	-1.175
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.015	717	1.015	717

t.kr.	Koncern	
	2019	2018
Note		
8. INVESTERINGSEJENDOMME UNDER UDFØRELSE		
Kostpris primo	100.476	174.004
Tilgang i årets løb	142.030	212.826
Overførsler netto	35.089	-286.354
Kostpris ultimo	277.595	100.476
Årets værdireguleringer	10.394	0
Værdireguleringer ultimo	10.394	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	287.989	100.476
Renteomkostninger indgår i kostprisen med	7.888	3.122

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

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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 4,25%

NOTER

Note

8. INVESTERINGSEJENDOMME UNDER UDFØRELSE (FORTSAT)

FØLSOMHEDSANALYSE

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

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendomme under udførelse reduceres med ca. 26,6 mio. kr.

t.kr.

Koncern

Note	2019	2018
9. INVESTERINGSEJENDOMME		
Kostpris primo	944.359	678.645
Tilgang vedrørende virksomhedsovertagelse	201.180	0
Tilgang i årets løb	32.905	8.747
Afgang i årets løb	-57.233	-29.387
Overførsler	40.056	286.354
Kostpris ultimo	1.161.267	944.359
Regulering til dagsværdi primo	285.685	184.897
Årets regulering til dagsværdi	38.027	122.589
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-19.717	-21.801
Regulering til dagsværdi ultimo	303.995	285.685
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.465.262	1.230.044

Note

9. INVESTERINGSEJENDOMME (FORTSAT)

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

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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Højeste afkastprocent (erhverv)	7,25%
Laveste afkastprocent (erhverv)	3,5%
Højeste afkastprocent (bolig)	6,0%
Laveste afkastprocent (bolig)	3,5%

FØLSOMHEDSANALYSE:

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

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendomme reduceres med ca. 145 mio. kr.

NOTER

t.kr.	Moterselskab	
Note	2019	2018
10. KAPITALANDELE I TILKNYTTED E VIRKSOMHEDER		
Anskaffelsessum, primo	19.075	13.115
Tilgang i årets løb	21.934	5.960
Kostpris ultimo	41.009	19.075
Opskrivninger primo	501.763	324.330
Årets resultat	134.260	177.433
Egenkapitalposter i tilknyttede virksomheder	-9.463	0
Opskrivninger ultimo	626.560	501.763
Afskrivninger på goodwill primo	-643	-643
Afskrivninger på goodwill ultimo	-643	-643
Overført til hensatte forpligtelser	767	1.128
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	767	1.128
Regnskabsmæssig værdi ultimo	667.693	521.323

Note	Hjemsted	Ejerandel
10. KAPITALANDELE I TILKNYTTED E VIRKSOMHEDER (FORTSAT)		
Tilknyttede virksomheder:		
ELF Ejendomme A/S	Gentofte	100%
ELF Parkering ApS	Gentofte	100%
Holdingselskabet af 27.10.2010 ApS	Gentofte	100%
Korsdalskvarteret ApS	Gentofte	100%
Bakkegårds Alle ApS	Gentofte	100%
4 Minds Holding ApS	Gentofte	100%
4 Minds ApS	Gentofte	100%
4 Minds Byg ApS	Gentofte	100%
SHV 57 ApS	Gentofte	100%
Karlshøj 7 ApS	Gentofte	100%
Amager Strand 1 ApS	Gentofte	100%
Amager Strand 2 ApS	Gentofte	100%
Amager Strand 3 ApS	Gentofte	100%
Amager Strand 4 ApS	Gentofte	100%
Amager Strand 6 ApS	Gentofte	100%
Amager Strand 7 ApS	Gentofte	100%
Amager Strand 8 ApS	Gentofte	100%
Amager Strand 9 ApS	Gentofte	100%
Amager Strand 10 ApS	Gentofte	100%
Amager Strand 11 ApS	Gentofte	100%
Amager Strand 12 ApS	Gentofte	100%
Amager Strand 13 ApS	Gentofte	100%

NOTER

Note	Hjemsted	Ejerandel
10. KAPITALANDELE I TILKNYTTETE VIRKSOMHEDER (FORTSAT)		
Tilknyttede virksomheder:		
IrmaByen 1 ApS	Gentofte	100%
IrmaByen 3 ApS	Gentofte	100%
IrmaByen 6 ApS	Gentofte	100%
IrmaByen 7 ApS	Gentofte	100%
IrmaByen 9 ApS	Gentofte	100%
IrmaByen 11 ApS	Gentofte	100%
IrmaByen 12 ApS	Gentofte	100%
IrmaByen 13 ApS	Gentofte	100%
IrmaByen 14 ApS	Gentofte	100%
IrmaByen 16 ApS	Gentofte	100%
IrmaByen 17 ApS	Gentofte	100%
IrmaByen 19 ApS	Gentofte	100%
IrmaByen 20 ApS	Gentofte	100%
Sophienberg ApS	Gentofte	100%
Frimærket ApS	Gentofte	100%
Njalsgade Komplekset ApS	Gentofte	100%
Soborg Property Denmark A/S	Gentofte	100%
Ejendomsselskabet af 21.10.2019 Aps	Gentofte	100%
Scandigade Aps	Gentofte	100%
Udviklingselskabet af 1. Juli 2019 A/S	Gentofte	100%
Trongården ApS	Gentofte	100%
Bækhus Enge ApS	Gentofte	100%

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
Note	2019	2018	2019	2018
11. TILGODEHAVENDER HOS TILKNYTTETE VIRKSOMHEDER				
Kostpris primo	0	0	375.628	266.231
Tilgang i årets løb	0	0	500.334	357.613
Afgang i årets løb	0	0	-556.672	-248.217
Kostpris ultimo	0	0	319.290	375.627
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0	319.290	375.627
12. ANDRE VÆRDIPAPIRER OG KAPITALANDELE				
Kostpris primo	5.306	0	5.306	0
Tilgang	35	5.306	35	5.306
Kostpris ultimo	5.341	5.306	5.341	5.306
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.341	5.306	5.341	5.306
13. ANDRE TILGODEHAVENDER				
Kostpris primo	435	181	435	181
Tilgang i årets løb	67	254	67	254
Afgang i årets løb	-254	0	-254	0
Kostpris ultimo	248	435	248	435
Regnskabsmæssig værdi ultimo	248	435	248	435

NOTER

t.kr.	Koncern		Moterselskab	
	2019	2018	2019	2018
Note				
14. PROJEKTBEHOLDNINGER				
Projektbeholdninger	769.577	721.867	0	0
	769.577	721.867	0	0

Aktiverede finansielle omkostninger udgør 24.092 t.kr. (2018 t.kr. 14.813) af projektbeholdningen.

15. PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

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

16. LIKVIDE BEHOLDNINGER

Indestående på deponeringskonti udgør 35,7 mio. kr. (2018 11,4 mio. kr.) af koncernens likvide beholdninger (kr. 0 for moderselskabet).

17. VIRKSOMHEDSKAPITAL

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

t.kr.	Koncern		Moterselskab	
	2019	2018	2019	2018
Note				
18. HENSÆTTELSER TIL UDSKUDT SKAT				
Hensættelser til udskudt skat primo	111.388	75.538	29	53
Udskudt skat af årets resultat	8.373	35.850	20	-24
Udskudt skatteaktiv overtaget ved virksomhedsovertagelse	-6.500	0	0	0
	113.261	111.388	49	29
19. ANDRE HENSATTE FORPLIGTELSE				
Andre hensatte forpligtelser primo	14.046	17.451	0	0
Årets ændring i andre hensatte forpligtelser	-1.450	-3.405	0	0
	12.596	14.046	0	0
Forfaldstidspunkterne forventes at blive:				
0-1 år	345	555	0	0
1-5 år	12.251	13.491	0	0
	12.596	14.046	0	0

Andre hensatte forpligtelser omfatter primært forventede omkostninger vedrørende investerings-ejendomme under opførsel.

NOTER

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
Note				
20. HENSÆTTELSER VEDRØRENDE KAPITAL-ANDELE I TILKNYTTET VIRKSOMHEDER				
Hensat på tilknyttede virksomheder	0	0	767	1.128
	0	0	767	1.128
21. GÆLD TIL REALKREDITINSTITUTTER				
Gæld til realkreditinstitutter i alt	881.691	484.138	0	0
Heraf forfalder inden for 1 år	-142.842	-10.976	0	0
	738.849	473.162	0	0
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	664.428	420.777	0	0
22. KURSVÆRDI AF SIKRINGSINSTRUMENTER				
Kursværdi af sikringsinstrumenter i alt	31.918	0	0	0
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0	0	0
Kursværdi af sikringsinstrumenter i alt	31.918	0	0	0
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	31.918	0	0	0

Der er indgået rente SWAP aftaler, som sikrer koncernen en fast rente på en del af realkreditgælden. SWAP aftalerne er pr. 31. december 2019 nominelt 142,5 mio. kr., og udløber den 30. juni 2046. Værdien af SWAP aftalerne er pr. 31. december 2019 negativ med 31,9 mio. kr.

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
Note				
23. GÆLD TIL PENGEINSTITUTTER				
Gæld til pengeinstitutter i alt	0	214.162	0	0
Heraf forfalder inden for 1 år	0	-61.281	0	0
	0	152.881	0	0
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0	0	0

24. DEPOSITA

Ingen del af gælden forfalder efter 5 år.

25. MODTAGNE FORUDBETALINGER FRA KUNDER

Ingen del af gælden forfalder efter 5 år.

NOTER

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2019	2018	2019	2018
Note				
26. ANDEN GÆLD				
Anden gæld i alt	98.962	77.846	98.962	77.846
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0	0	0
Anden gæld i alt	98.962	77.846	98.962	77.846
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0	0	0

27. PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

Periodeafgrænsningsposter omfatter forudbetalte honorarer.

Note

28. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

KONCERNEN:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 881,7 mio. kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 1.339 mio. kr., samt projektbeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 119,5 mio. kr.

Til sikkerhed for gæld til ejerforeninger, kr. 0, er der lyst pantebrev for i alt t.kr. 505, der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 84,8 mio. kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 231,7 mio. kr., er der afgivet følgende sikkerheder:

- transport i modtagne leverandørgarantier, 138,7 mio. kr.
- transport i restkøbesummer fra salg af boliger, 412,4 mio. kr.
- transport i modtagne købesumsdeponeringer, 11,1 mio. kr.
- transport i provenu fra hjemtagelse af realkreditlån
- indtrædelsesret i en totalentreprisekontrakt

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 412,4 mio. kr., har koncernen deponeret ejerpantebreve på i alt 536,4 mio. kr., der giver pant i følgende:

- projektbeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 291,3 mio. kr.
- investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 36 mio. kr.
- investeringsejendomme under udførelse, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 288 mio. kr.

Herudover er der lyst 121,5 mio. kr. i ejerpantebreve, der pr. 31. december 2019 henligger i koncernens varetægt. Ejerpantebrevene giver pant i projektbeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 56,4 mio. kr., samt investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 56,5 mio. kr.

Af koncernens likvide beholdninger er 35,8 mio. kr. indestående på deponeringskonti.

MODERSELSKABET:

Til sikkerhed for tre datterselskabers engagementer med pengeinstitutterne, 342,9 mio. kr., er der afgivet sikkerhed i anparterne i datterselskaberne, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 238,5 mio. kr.

NOTER

Note

29. EVENTUALPOSTER

EVENTUALAKTIVER (KONCERNEN)

Et koncernselskab besidder, foruden et allerede indregnet udskudt skatteaktiv på 6,5 mio. kr., et yderligere potentielt udskudt skatteaktiv på 41 mio. kr., der ikke er indregnet.

EVENTUALFORPLIGTELSE

KONCERNEN:

Koncernen har indgået entreprisekontrakter, hvor restforpligtelsen pr. 31. december 2019 udgør i alt 289 mio. kr.

Koncernen har indgået driftsaftaler vedrørende IT, hvor restløbetiden pr. 31. december 2019 udgør 54 måneder, og restforpligtelsen udgør 1.568 t.kr.

Koncernens pengeinstitutter har stillet betalings- og entreprenørgarantier for i alt 198,9 mio. kr.

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

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

MODERSELSKABET

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

- Amager Strand 11 ApS (gæld pr. 31. december 2019 34,2mio. kr.)
- Frimærket ApS (gæld pr. 31. december 2019 158,9 mio. kr.)
- Trongården ApS (gæld pr. 31. december 2019 163,2 mio. kr.)

Herudover har moderselskabet afgivet solidarisk selvskyldnerkaution over for koncernselskabet ELF Ejendomme A/S' mellemværende med pengeinstituttet vedrørende finansielle instrumenter. Koncernselskabets gæld til pengeinstituttet vedrørende finansielle instrumenter udgjorde pr. 31. december 2019 31,9 mio. kr.

Note

29. EVENTUALPOSTER (FORTSAT)

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

Moderselskabet indestår for betaling af datterselskabers forpligtelser, hvor restbetaling pr. 31. december 2019 udgør 34,3 mio. kr.

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

Moderselskabet har indgået driftsaftaler vedrørende IT, hvor restløbetiden pr. 31. december 2019 udgør 54 måneder, og restforpligtelsen udgør 1.568 t.kr.

Moderselskabet hæfter for skyldig moms under den fælles momsregistrering. Den samlede forpligtelse under fællesregistreringen udgør pr. 31. december 2019 14,2 mio. kr.

SAMBESKATNING

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

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

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

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

NOTER

Note

30. FINANSIELLE RISICI

VALUTARISICI

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

RENTERISICI

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

31. NÆRTSTÅENDE PARTER

BESTEMMENDE INDFLYDELSE

E.L.F. Holding S.á.r.l Hovedaktionær
412 F, Route d'Esch
L-2086 Luxembourg
Luxembourg

Erik Ludvig Find Ultimativ hovedaktionær
Sofievej 19
2900 Hellerup

TRANSAKTIONER

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

t.kr.

Koncern

Note

2019
2018

32. REGULERINGER

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	467	327
Værdiregulering af investeringsejendomme	-57.401	-122.589
Andre finansielle indtægter	-1	0
Øvrige finansielle omkostninger	27.744	9.832
Skat af årets resultat	32.417	48.925
	3.226	-63.505

33. ÆNDRING I DRIFTSKAPITAL

Ændring i varebeholdninger	-47.710	-183.446
Ændring i tilgodehavender	29.817	-65.723
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	24.910	-42.133
Ændring i andre hensatte forpligtelser og dagsværdireguleringer ført via egenkapitalen	-13.582	-3.405
	-6.565	-294.707

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

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

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

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

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med

fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

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

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

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

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

er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

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

KONCERNREGNSKABET

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

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

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

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenlignings-tal korrigeres ikke for nyhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

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

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

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN

NETTOOMSÆTNING

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

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

PRODUKTIONSOMKOSTNINGER

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

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

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

Endvidere indregnes nedskrivning i forbindelse med forventede tab på entreprisekontrakter.

DISTRIBUTIONSOMKOSTNINGER

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

ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER

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

ANDRE DRIFTSINDTÆGTER

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

VÆRDIREGULERING AF INVESTERINGSEJENDOMME

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

FINANSIELLE INDTÆGTER OG OMKOSTNINGER

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

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

INDTÆGTER AF KAPITALANDELE I TILKNYTTED E VIRKSOMHEDER

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

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er 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.

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 fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Brugstid	
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

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

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

LEASINGKONTRAKTER

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

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

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

NEDSKRIVNING PÅ ANLÆGSAKTIVER

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

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

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

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

INVESTERINGSEJENDOMME

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

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

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

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

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

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

FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER

KAPITALANDELE I TILKNYTTETE VIRKSOMHEDER

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

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

Nettoopskrivning af kapitalandele i 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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

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

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

overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes som en indtægt i resultatopgørelsen på overtagelsestidspunktet, når de almindelige betingelser for indregning af en indtægt er til stede.

ANDRE VÆRDIPAPIRER OG KAPITALANDELE

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

PROJEKTBEHOLDNINGER

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

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

TILGODEHAVENDER

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

PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

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

LIKVIDE BEHOLDNINGER

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

EGENKAPITAL

RESERVE FOR NETTOOPSKRIVNING EFTER DEN INDRE VÆRDIS METODE

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

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

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

SELKABSSKAT OG UDSKUDT SKAT

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

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

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

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

ANDRE HENSATTE FORPLIGTELSE

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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

GÆLDSFORPLIGTELSE

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

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

PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

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

PENGESTRØMSOPGØRELSE

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

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

PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET

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

PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET

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

PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET

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

LIKVIDER

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

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for ELF Development A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver koncernregnskabet og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 28. maj 2020

DIREKTION

ERIK LUDVIG FIND
CEO

KRISTIAN HARE
CFO

BESTYRELSE

ANDREEA IOANA KAISER
Bestyrelsesformand

ERIK LUDVIG FIND

CHRISTIAN HENRI LEROY

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

TIL KAPITALEJEREN I ELF DEVELOPMENT A/S

KONKLUSION

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for ELF Development A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

GRUNDLAG FOR KONKLUSION

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

LEDELSENS ANSVAR FOR KONCERN- REGNSKABET 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 udar-

bejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

REVISORS ANSVAR FOR REVISIONEN AF KONCERNREGNSKABET OG ÅRSREGNSKABET

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

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl,

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

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

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

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

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

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Aalborg, den 28. maj 2020

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Steen Jensen

statsautoriseret revisor
mne27739



ELF Development

ELF Development A/S
Strandvejen 70, 1. sal
2900 Hellerup
www.elfdevelopment.com