

# ELF Ejendomme A/S

Strandvejen 70, 1., 2900 Hellerup

CVR-nr. 33 24 65 28

## Årsrapport

**2019**

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

---

**Erik Ludvig Find**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	20

## Ledelsespåtegning

---

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter 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

Andreaa Ioana Kaiser

### Bestyrelse

Erik Ludvig Find

Andreaa Ioana Kaiser

Christian Henri Leroy

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til aktionæren i ELF Ejendomme A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ELF Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet 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 årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 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 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 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 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 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med 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 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

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	ELF Ejendomme A/S Strandvejen 70, 1. 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 33 24 65 28
	Stiftet: 13. oktober 2010
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Erik Ludvig Find Andreea Ioana Kaiser Christian Henri Leroy
<b>Direktion</b>	Andreea Ioana Kaiser
<b>Revision</b>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank A/S
<b>Modervirksomhed</b>	ELF Development A/S

## Hovedtal og nøgletal

---

	2019 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.
<b>Resultatopgørelse:</b>			
Bruttofortjeneste	49.863	12.164	27.998
Resultat af ordinær primær drift	84.287	86.532	63.848
Finansielle poster, netto	-2.998	39.450	40.477
Årets resultat	67.216	109.056	93.386
<b>Balance:</b>			
Balancesum	964.831	948.837	740.473
Investeringer i materielle anlægsaktiver	22.218	177.008	126.338
Egenkapital	388.730	330.978	221.922
<b>Nøgletal i %:</b>			
Likviditetsgrad	76,8	44,7	-
Soliditetsgrad	40,3	34,9	30,0
Egenkapitalforrentning	18,7	39,4	71,0

Beregningen af hoved- og nøgletal følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger og afviger kun på nogle punkter herfra.

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

<b>Likviditetsgrad</b>	$\frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristede gældsforpligtelser}}$
<b>Soliditetsgrad</b>	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$
<b>Egenkapitalforrentning</b>	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med opkøb og udlejning af fast ejendom og anden dermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendomsportefølje indregnes til dagsværdi og værdireguleringerne i forbindelse hermed føres over resultatopgørelsen. Beregningen af dagsværdi foretages på baggrund af en anerkendt afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Værdiansættelsen indeholder elementer forbundet med skøn, herunder forventet driftsresultat og et fastsat afkastkrav. Afkastkravene fastsættes individuelt for hver ejendom og afspejler ejendommens risikoprofil samt ejendomsmarkedet generelt.

De anvendte afkastkrav og dermed værdireguleringerne har væsentlig betydning for selskabets resultat og egenkapital. Effekten af ændringer i afkastkrav fremgår af følsomhedsanalyse i note 4.

Nyanskaffede ejendomme indregnes til anskaffelsessummen i de tilfælde, hvor denne anskaffelsessum vurderes at svare til en aktuell dagsværdi.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 49.863 t.kr. mod 12.164 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 67.216 t.kr. mod 109.056 t.kr. sidste år.

Der er i 2019 realiseret en avance på 25,1 mio. kr. i forbindelse med salg af selskabets projektbeholdning. Selskabet har i 2019 foretaget en samlet værdiregulering inkl. realiserede avancer af investeringsejendomme på 34,4 mio. kr. (2018: 74,4 mio. kr.). Resultatandelen fra tilknyttede virksomheder udgør 18,0 mio. kr. (2018: 49,0 mio. kr.).

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Særlige risici

#### *Renterisici*

En del af selskabets aktiviteter er finansieret ved variabelt forrentede lån. Selskabets indtjening vil således blive påvirket ved udsving i renteniveauet. En del af denne risiko er afdækket ved indgåelse af finansielle afdækningsforretninger. Ledelsen vurderer, at renterisikoen er på et passende niveau i forhold til selskabets soliditet og indtjening.

### Den forventede udvikling

For det kommende år forventer bestyrelsen et resultat af aktiviteterne, der er på niveau med det i regnskabsåret 2019 realiserede.

## Ledelsesberetning

---

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Ledelsen har i maj 2020 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 og byggeretter, som selskabet besidder på balancen.

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 øjeblikket.

Ledelsen forventer ikke at krisen bliver længerevarende og forventer ikke, at aktivernes prissætning vil påvirkes i væsentligt omfang.

Selskabets adgang til likviditet og finansiering bygger på gode forbindelser og forudsættes ikke påvirket af situationen.

Selskabets ledelse overvåger løbende udviklingen i situationen og opdaterer sine forretningsplaner løbende på behørig vis.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>49.863.489</b>	<b>12.164</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	34.423.567	74.368
<b>Driftsresultat</b>	<b>84.287.056</b>	<b>86.532</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	18.020.537	49.045
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	29.131	2.716
Andre finansielle indtægter	1.365	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-21.048.566	-12.311
<b>Resultat før skat</b>	<b>81.289.523</b>	<b>125.982</b>
2 Skat af årets resultat	-14.073.696	-16.926
<b>3 Årets resultat</b>	<b>67.215.827</b>	<b>109.056</b>

## Balance 31. december

Note	2019 kr.	2018 t.kr.
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
4		
Investeringsejendomme under udførelse og forudbetalinger for investeringsejendomme	0	40.057
5		
Investeringsejendomme	680.182.494	656.744
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>680.182.494</u>	<u>696.801</u>
6		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	220.801.490	140.599
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>220.801.490</u>	<u>140.599</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>900.983.984</u></b>	<b><u>837.400</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
7		
Projektbeholdninger	18.254.515	102.516
Varebeholdninger i alt	<u>18.254.515</u>	<u>102.516</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	364.901	14
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	31.314.979	0
Tilgodehavende selskabsskat	5.159.465	5.159
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	1.702
Andre tilgodehavender	847.065	1.155
8		
Periodeafgrænsningsposter	21.428	45
Tilgodehavender i alt	<u>37.707.838</u>	<u>8.075</u>
Likvide beholdninger	<u>7.884.910</u>	<u>846</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>63.847.263</u></b>	<b><u>111.437</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>964.831.247</u></b>	<b><u>948.837</u></b>

## Balance 31. december

Passiver	2019	2018
Note	kr.	t.kr.
<b>Egenkapital</b>		
9 Virksomhedskapital	10.000.000	10.000
10 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	155.069.613	137.049
11 Overført resultat	223.660.472	183.929
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>388.730.085</b>	<b>330.978</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
12 Hensættelser til udskudt skat	40.478.774	38.780
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>40.478.774</b>	<b>38.780</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
13 Gæld til realkreditinstitutter	393.242.093	202.767
14 Gæld til tilknyttede virksomheder	27.338.550	126.786
15 Anden gæld	31.917.829	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	452.498.472	329.553
Kortfristet del af langfristet gæld	4.769.326	3.610
Gæld til pengeinstitutter	36.895.543	204.085
Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.203.396	1.775
Leverandører af varer og tjenesteydelser	411.004	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	8.651.619	2.233
Selskabsskat	9.706.048	0
Anden gæld	20.486.980	37.823
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	83.123.916	249.526
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>535.622.388</b>	<b>579.079</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>964.831.247</b>	<b>948.837</b>
<b>16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>17 Eventualposter</b>		
<b>18 Nærtstående parter</b>		

## Egenkapitaloppgørelse

---

	Virksomhedskapital kr.	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2019	10.000.000	137.049.076	183.928.478	330.977.554
Resultatandel	0	18.020.537	49.195.290	67.215.827
Kursregulering af sikringsinstrument	0	0	-9.463.295	-9.463.295
	<b>10.000.000</b>	<b>155.069.613</b>	<b>223.660.473</b>	<b>388.730.086</b>

## Noter

	2019 kr.	2018 t.kr.
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	2.761.614	4.519
Andre finansielle omkostninger	18.286.952	7.792
	<b>21.048.566</b>	<b>12.311</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	12.375.182	-1.702
Årets regulering af udskudt skat	1.698.514	18.628
	<b>14.073.696</b>	<b>16.926</b>
<b>3. Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	18.020.537	49.045
Overføres til overført resultat	49.195.290	60.011
<b>Disponeret i alt</b>	<b>67.215.827</b>	<b>109.056</b>
	31/12 2019 kr.	31/12 2018 t.kr.
<b>4. Investeringsejendomme under udførelse og forudbetalinger for investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2019	40.056.164	151.235
Tilgang i årets løb	0	175.176
Overførsler	-40.056.164	-286.354
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>0</b>	<b>40.057</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>0</b>	<b>40.057</b>
Renteomkostninger indgår i kostprisen med	0	760

## Noter

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 t.kr.
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2019	501.301.224	242.501
Tilgang i årets løb	22.217.754	1.832
Afgang i årets løb	-47.845.107	-29.387
Overførsler	40.056.164	286.354
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>515.730.035</b>	<b>501.300</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	155.443.688	102.877
Årets regulering til dagsværdi	25.263.664	74.368
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-16.254.893	-21.801
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2019</b>	<b>164.452.459</b>	<b>155.444</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>680.182.494</b>	<b>656.744</b>

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
Højeste afkastprocent(Bolig)	4,5
Laveste afkastprocent(Erhverv)	3,5
Laveste afkastprocent(Bolig)	3,75

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.



## Noter

---

### 5. Investeringsejendomme (fortsat)

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 72.814 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 388.730 t.kr. til 330.984 t.kr.

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 t.kr.
<b>6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2019	3.549.669	3.500
Tilgang i årets løb	147.182.208	50
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>150.731.877</b>	<b>3.550</b>
Opskrivninger 1. januar 2019	137.049.076	88.004
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	18.020.537	49.045
Udbytte	-85.000.000	0
<b>Opskrivninger 31. december 2019</b>	<b>70.069.613</b>	<b>137.049</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>220.801.490</b>	<b>140.599</b>
<b>Tilknyttede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Njalsgade Komplekset ApS	Hellerup	100 %
ELF Parkering ApS	Hellerup	100 %
Soborg Property ApS	Hellerup	100 %
Scandigade ApS	Hellerup	100 %
Ejendomsselskabet af 21.10.19 ApS	Hellerup	100 %

### 7. Projektbeholdninger

Aktiverede renteomkostninger af den samlede projektsum udgør kr. 0 pr. 31/12-2019 samt tkr. 1.537 pr. 31/12-2018.

## Noter

---

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 t.kr.
<b>8. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalte omkostninger	21.428	45
	<b>21.428</b>	<b>45</b>
<b>9. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2019	10.000.000	10.000
	<b>10.000.000</b>	<b>10.000</b>
<p>Aktiekapitalen består af 400 aktier a 25.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.</p>		
<b>10. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2019	137.049.076	88.004
Resultatandel	18.020.537	49.045
	<b>155.069.613</b>	<b>137.049</b>
<b>11. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2019	183.928.477	123.918
Årets overførte overskud eller underskud	49.195.290	60.011
Kursregulering af sikringsinstrument	-9.463.295	0
	<b>223.660.472</b>	<b>183.929</b>

## Noter

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 t.kr.
<b>12. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2019	38.780.260	14.993
Udskudt skat af årets resultat	1.698.514	18.628
Udskudt skat korrektion tidligere år	0	5.159
	<b>40.478.774</b>	<b>38.780</b>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	40.596.387	38.832
Omsætningsaktiver	-117.613	-52
	<b>40.478.774</b>	<b>38.780</b>
<b>13. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	398.011.419	206.377
Heraf forfalder inden for 1 år	-4.769.326	-3.610
	<b>393.242.093</b>	<b>202.767</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	360.324.583	177.966
<b>14. Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b>27.338.550</b>	<b>126.786</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0

## Noter

---

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 t.kr.
<b>15. Anden gæld</b>		
Anden gæld i alt	31.917.829	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>31.917.829</u></b>	<b><u>0</u></b>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>31.917.829</u>	 <u>0</u>

Der er indgået rente SWAP aftaler, som sikrer selskabet en fast rente på en de laf realkreditgælden. SWAP aftalerne er pr. 31. december 2019 nominelt på kr. 142.494.723 og udløber den 30. juni 2046. Værdien af SWAP aftalerne er pr. 31. december 2019 negativ med kr. 31.917.829.

## 16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 398.011 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 680.182 t.kr.

## 17. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser:

Selskabet hæfter for skyldig moms under den fælles momsregistrering. Den samlede forpligtelse under sambeskatningen pr. 31. december 2019 fremgår af koncernregnskabet for ELF Development A/S, CVR-nr. 27 52 84 49.

Der er stillet en betalingsgaranti på ialt tkr. 3.000 overfor en tidligere ejer af en af selskabets ejendomme.

Der er stillet betalingsgaranti overfor entreprenør og kommune i forbindelse med opførelse af en ejendom på i alt tkr. 11.273.

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Elf Development A/S, CVR-nr. 27528449 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

## Noter

---

### 17. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

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

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

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

### 18. Nærtstående parter

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for ELF Development A/S, Gentofte.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

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

I henhold til årsregnskabslovens § 112, stk.1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab. Årsregnskabet for ELF Ejendomme A/S og tilknyttede virksomheder indgår i koncernregnskabet for ELF Development A/S, Gentofte, CVR nr. 27528449.

I henhold til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 er der ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for virksomheden, idet denne er indeholdt i pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for ELF Development A/S.

### 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske tilknyttede virksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i projektbeholdninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen 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.

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

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes 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 ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

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

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

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

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens 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 modervirksomhedens 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, modervirksomheden 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### Projektbeholdninger

Projektbeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for projektbeholdninger samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede projektbeholdninger under fremstilling omfatter andre eksterne omkostninger medgået til opførelse af projektet. Herudover indregnes renter, der direkte kan henføres til projektet, i kostprisen.

Nettorealiseringsværdien for projektbeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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 og kontantbeholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

#### Selskabsskat 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 Ejendomme A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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