

# ALFA Properties A/S

Knud Højgaards Vej 2, 3., 2860 Søborg

CVR-nr. 33 24 65 28

Årsrapport

2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. maj 2022.

---

Jeppe Pauli  
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 2021</b>	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	19

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for ALFA Properties 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 25. maj 2022

### Direktion

Kristian Hare

### Bestyrelse

Erik Ludvig Find

Andreea Ioana Kaiser

Peter Winther

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til aktionæren i ALFA Properties A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ALFA Properties A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for 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 25. maj 2022

### **Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

### **Steen Jensen**

statsautoriseret revisor  
mne27739

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	ALFA Properties A/S Knud Højgaards Vej 2, 3. 2860 Søborg
	CVR-nr.: 33 24 65 28
	Stiftet: 13. oktober 2010
	Hjemsted: Gladsaxe
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Erik Ludvig Find Andreea Ioana Kaiser Peter Winther
<b>Direktion</b>	Kristian Hare
<b>Revision</b>	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank A/S
<b>Modervirksomhed</b>	ALFA Development A/S

## Hovedtal og nøgletal

	2021 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.
<b>Resultatopgørelse:</b>					
Bruttofortjeneste	13.006	21.874	49.865	12.164	27.998
Resultat af primær drift	76.859	13.380	84.289	86.532	63.848
Finansielle poster, netto	5.180	20.344	-2.999	39.450	40.477
Årets resultat	66.716	32.616	67.216	109.056	93.386
<b>Balance:</b>					
Balancesum	731.433	999.912	964.832	948.837	740.473
Investeringer i materielle anlægsaktiver	1.768	2.693	22.218	177.008	126.338
Egenkapital	497.526	416.426	388.730	330.978	221.922
<b>Nøgletal i %:</b>					
Likviditetsgrad	260,5	131,7	76,8	44,7	29,8
Soliditetsgrad	68,0	41,6	40,3	34,9	30,0
Egenkapitalforrentning	14,6	8,1	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 ejendomsstypen, 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 aktuel dagsværdi.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 13.006 t.kr. mod 21.874 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 66.716 t.kr. mod 32.616 t.kr. sidste år.

Driften af selskabets investeringsejendomme ligger i 2021 under niveauet for driften i 2020. Grundlaget skal findes i selskabets salg af ejendomme i indeværende år.

Selskabet har i 2021 foretaget en samlet værdiregulering inkl. realiserede avancer af investeringsejendomme på 63.853 t.kr. (2020: -8.494 t.kr.). Resultatandele fra tilknyttede virksomheder udgør 10.979 t.kr. (2020: 28.685 t.kr.).

Årets resultat er bedre end forventet, og skyldes hovedsageligt salget af Den Grønne Fatning.

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. Ledelsen vurderer, at renterisikoen er på et passende niveau i forhold til selskabets soliditet og indtjening.

### Den forventede udvikling

For det kommende regnskabsår forventer ledelsen et resultat før værdireguleringer, der er på niveau med det i regnskabsåret 2021 realiserede.

## Ledelsesberetning

---

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Totalentreprenøren for udviklingsprojektet er efter regnskabsårets udløb taget under konkursbehandling. Det er på nuværende tidspunkt vores forventning at det alene vil medføre en mindre avance ved projektets aflevering.

Derudover er der ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som kan påvirke selskabets økonomiske stilling på balancetidspunktet.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>13.006.019</b>	<b>21.874</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	63.852.887	-8.494
<b>Driftsresultat</b>	<b>76.858.906</b>	<b>13.380</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10.952.571	28.685
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.883.895	1.466
Andre finansielle indtægter	7.513.764	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-17.169.751	-9.807
<b>Resultat før skat</b>	<b>82.039.385</b>	<b>33.724</b>
2 Skat af årets resultat	-15.323.749	-1.108
<b>3 Årets resultat</b>	<b>66.715.636</b>	<b>32.616</b>

## Balance 31. december

Note	2021 kr.	2020 t.kr.
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	216.200.000	655.893
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>216.200.000</u>	<u>655.893</u>
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	260.479.317	249.487
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>260.479.317</u>	<u>249.487</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>476.679.317</u></b>	<b><u>905.380</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Projektbeholdninger	38.088.129	20.101
Varebeholdninger i alt	<u>38.088.129</u>	<u>20.101</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	1.013
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	197.598.094	46.350
Andre tilgodehavender	439.429	2.476
6 Periodeafgrænsningsposter	15.276	131
Tilgodehavender i alt	<u>198.052.799</u>	<u>49.970</u>
7 Likvide beholdninger	<u>18.612.615</u>	<u>24.461</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>254.753.543</u></b>	<b><u>94.532</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>731.432.860</u></b>	<b><u>999.912</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		2021	2020
Note		kr.	t.kr.
<b>Egenkapital</b>			
8	Virksomhedskapital	10.000.000	10.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	194.707.440	183.755
	Reserve for sikringstransaktioner	0	-4.920
	Overført resultat	257.818.062	227.591
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	35.000.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>497.525.502</b>	<b>416.426</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
9	Hensættelser til udskudt skat	16.075.150	37.081
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>16.075.150</b>	<b>37.081</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
10	Gæld til realkreditinstitutter	94.426.693	379.111
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	57.268
11	Anden gæld	25.601.248	38.226
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	120.027.941	474.605
	Kortfristet del af langfristet gæld	2.692.639	7.408
	Gæld til pengeinstitutter	46.601.269	37.237
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	291.054	2.132
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	682.215	1.160
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.167.312	3.742
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	40.386.322	3.119
	Anden gæld	4.983.456	17.002
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	97.804.267	71.800
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>217.832.208</b>	<b>546.405</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>731.432.860</b>	<b>999.912</b>
12	<b>Oplysninger om dagsværdi</b>		
13	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
14	<b>Eventualposter</b>		
15	<b>Nærtstående parter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdi metode kr.	Reserve for sikrings- transaktio- ner kr.	Overført re- sultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2021	10.000.000	183.754.869	-4.920.087	227.591.702	0	416.426.484
Resultatandel	0	10.952.571	0	20.763.065	35.000.000	66.715.636
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	4.920.087	9.463.295	0	14.383.382
	<b>10.000.000</b>	<b>194.707.440</b>	<b>0</b>	<b>257.818.062</b>	<b>35.000.000</b>	<b>497.525.502</b>

## Noter

	2021 kr.	2020 t.kr.
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	1.049.062	1.917
Andre finansielle omkostninger	16.120.689	7.890
	<b>17.169.751</b>	<b>9.807</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	36.329.473	4.506
Årets regulering af udskudt skat	-21.005.724	-3.398
	<b>15.323.749</b>	<b>1.108</b>
<b>3. Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	10.952.571	28.685
Udbytte for regnskabsåret	35.000.000	0
Overføres til overført resultat	20.763.065	3.931
<b>Disponeret i alt</b>	<b>66.715.636</b>	<b>32.616</b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2021	506.741.440	515.730
Tilgang i årets løb	1.768.109	2.693
Afgang i årets løb	-349.608.921	-11.682
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>158.900.628</b>	<b>506.741</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	149.153.127	164.452
Årets regulering til dagsværdi	1.881.891	-11.036
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-93.735.646	-4.264
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2021</b>	<b>57.299.372</b>	<b>149.152</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>216.200.000</b>	<b>655.893</b>

## Noter

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

Selskabet besidder 4 ejendomme på i alt cirka 6.600 kvm. Ejendommene er både erhverv, privat og blandede og er beliggende i København K, N og S.

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)	4,50 % (2020: 4,50%)
Højeste afkastprocent (Bolig)	3,90 % (2020: 4,25%)
Laveste afkastprocent (Erhverv)	3,63 % (2020: 3,75%)
Laveste afkastprocent (Bolig)	3,50 % (2020: 3,50%)

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

Følsomhedsanalyse:

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

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

Ændring i afkastkrav	Beregnet værdi t.kr.	Beregnet værdi t.kr.	Forskelsværdi t.kr.	Justeret egenkapital t.kr.
0,50 %	191.543	216.200	-24.657	478.293
0,25 %	203.136	216.200	-13.064	487.335
-	216.200	216.200	0	497.525
-0,25 %	231.039	216.200	14.839	509.099
-0,50 %	248.044	216.200	31.844	522.363



## Noter

	31/12 2021 kr.	31/12 2020 t.kr.
<b>5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2021	150.731.877	150.732
Tilgang i årets løb	40.000	0
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>150.771.877</b>	<b>150.732</b>
Opskrivninger 1. januar 2021	98.754.869	70.070
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	10.952.571	28.685
<b>Opskrivninger 31. december 2021</b>	<b>109.707.440</b>	<b>98.755</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>260.479.317</b>	<b>249.487</b>
<b>Tilknyttede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Njalsgade Komplekset ApS	Gladsaxe	100 %
ALFA Parkering ApS	Gladsaxe	100 %
ALFA Work Søborg A/S	Gladsaxe	100 %
Scandigade ApS	Gladsaxe	100 %
Smedeland 6 ApS	Gladsaxe	100 %
ALFA Services ApS	Gladsaxe	100 %
<b>6. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalte omkostninger	15.276	131
	<b>15.276</b>	<b>131</b>
<b>7. Likvide beholdninger</b>		
Af selskabets indestående i pengeinstitut skal 889 t.kr. henføres til deponeringskonti som står til sikkerhed i forbindelse med salg af ejendomme.		
<b>8. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2021	10.000.000	10.000
	<b>10.000.000</b>	<b>10.000</b>

Aktiekapitalen består af 400 aktier a 25.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

## Noter

	31/12 2021 kr.	31/12 2020 t.kr.
<b>9. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2021	37.080.874	40.479
Udskudt skat af årets resultat	-21.005.724	-3.398
	<b>16.075.150</b>	<b>37.081</b>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	16.128.808	37.131
Omsætningsaktiver	-53.658	-50
	<b>16.075.150</b>	<b>37.081</b>
<b>10. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	97.119.332	386.519
Heraf forfalder inden for 1 år	-2.692.639	-7.408
	<b>94.426.693</b>	<b>379.111</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	83.239.261	351.220
<b>11. Anden gæld</b>		
	<b>25.601.248</b>	<b>38.226</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	25.601.248	38.226
Der er indgået rente SWAP aftaler. SWAP aftalerne er pr. 31. december 2021 nominelt på kr. 132.396.552 og udløber den 30. juni 2046. Værdien af SWAP aftalerne er pr. 31. december 2021 negativ med kr. 25.601.248.		

## Noter

---

### 12. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.	Afledte finansielle instrumenter kr.
Dagsværdi 31. december 2021	216.200.000	-25.601.248
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	1.881.891	-5.815.846
Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	0	18.440.231

### 13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 97.119 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 216.200 t.kr.

### 14. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser:

Selskabet hæfter for skyldig moms under den fælles momsregistrering. Den samlede forpligtelse under sambeskatningen pr. 31. december 2021 fremgår af koncernregnskabet for ALFA Development A/S, CVR-nr. 27 52 84 49.

Der er stillet en betalingsgaranti på i alt t.kr. 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 t.kr. 3.973.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med ALFA Development A/S, CVR-nr. 27528449, som administrationselskab 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.

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

## Noter

---

### 14. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

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

### 15. Nærtstående parter

#### Bestemmende indflydelse

SeedALFA Holding S.A.R.L.

412 F, Route d'Esch

L-1471 Luxembourg

Luxembourg

Ultimativ

modervirksomhed

ALFA Development A/S

Knud Højgaards Vej 2, 3.

2860 Søborg

Modervirksomhed

#### Transaktioner

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

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for ALFA Development A/S, Gladsaxe.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for ALFA Properties 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 ALFA Properties A/S og tilknyttede virksomheder indgår i koncernregnskabet for ALFA Development A/S, Gladsaxe, 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 ALFA 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

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

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

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

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

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

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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

### 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 er fastsat af markedsrapporter danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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".

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter 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. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

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

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

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

#### Projektbeholdninger

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

Kostpris for projektbeholdninger omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

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

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

#### Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner opstår ved dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

Reserven opløses samtidig med, at værdireguleringerne realiseres eller tilbageføres.

Reserven er ikke bunden.

### Udbytte

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Selskabsskat og udskudt skat

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

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter ALFA Properties A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres.

### Gældsforpligtelser

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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.