



ALFA Properties A/S

Knud Højgaards Vej 2, 3., 2860 Søborg

CVR-nr. 33 24 65 28

Årsrapport

2022

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

Jeppe Pauli
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14
Anvendt regnskabspraksis	21

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 25. maj 2023

Direktion

Kristian Hare

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for 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 2023

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Steen Jensen

statsautoriseret revisor
mne27739

Selskabsoplysninger

Selskabet	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
Bestyrelse	Erik Ludvig Find Andreea Ioana Kaiser Peter Winther
Direktion	Kristian Hare
Revision	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
Bankforbindelse	Danske Bank A/S
Modervirksomhed	ALFA Development A/S

Hovedtal og nøgletal

	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Bruttotab	-27.549	13.006	21.874	49.865	12.164
Resultat af primær drift	-14.838	76.859	13.380	84.289	86.532
Finansielle poster, netto	114.004	5.180	20.344	-2.999	39.450
Årets resultat	96.092	66.716	32.616	67.216	109.056
Balance:					
Balancesum	758.550	731.432	999.912	964.832	948.837
Investeringer i materielle anlægsaktiver	2.887	1.768	2.693	22.218	177.008
Egenkapital	558.617	497.525	416.426	388.730	330.978
Nøgletal i %:					
Likviditetsgrad	194,1	260,5	131,7	76,8	44,7
Soliditetsgrad	73,6	68,0	41,6	40,3	34,9
Egenkapitalforrentning	18,2	14,6	8,1	18,7	39,4

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:

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

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 bruttotab udgør -27.549 t.kr. mod 13.006 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 96.092 t.kr. mod 66.716 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har i 2022 foretaget en samlet værdiregulering af investeringsejendomme på 14.513 t.kr. (2021: 63.853 t.kr.). Resultatandele fra tilknyttede virksomheder udgør 85.601 t.kr. (2021: 10.953 t.kr.).

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

Årets resultat er desuden påvirket positivt med t.kr. 32.479 i forbindelse med lukning af SWAP forretning.

Resultatet er lavere end forventet, hvilket kan henføres til nedskrivningen på projektbeholdninger.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

For det kommende regnskabsår forventer ledelsen et resultat før værdireguleringer, nedskrivninger samt finansielle poster, der er på niveau med det i regnskabsåret 2022 realiserede.

Ledelsesberetning

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.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
Bruttotab	-27.549.191	13.006
Værdiregulering af investeringsejendomme	12.711.323	63.853
Driftsresultat	-14.837.868	76.859
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	85.601.217	10.953
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	4.601.551	3.883
Andre finansielle indtægter	32.503.986	7.513
3 Øvrige finansielle omkostninger	-8.702.587	-17.169
Resultat før skat	99.166.299	82.039
4 Skat af årets resultat	-3.074.562	-15.323
5 Årets resultat	96.091.737	66.716

Balance 31. december

Aktiver	2022	2021
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
6 Investeringsejendomme	233.600.000	216.199
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>233.600.000</u>	<u>216.199</u>
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	347.780.534	260.480
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>347.780.534</u>	<u>260.480</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>581.380.534</u>	<u>476.679</u>
Omsætningsaktiver		
Projektbeholdninger	34.949.990	38.088
Varebeholdninger i alt	<u>34.949.990</u>	<u>38.088</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.377.508	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	125.588.875	197.598
Andre tilgodehavender	812.106	439
8 Periodeafgrænsningsposter	37.858	15
Tilgodehavender i alt	<u>127.816.347</u>	<u>198.052</u>
Likvide beholdninger	<u>14.403.478</u>	<u>18.613</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>177.169.815</u>	<u>254.753</u>
Aktiver i alt	<u>758.550.349</u>	<u>731.432</u>

Balance 31. december

Passiver	2022	2021
Note	kr.	t.kr.
Egenkapital		
9 Virksomhedskapital	10.000.000	10.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	280.308.657	194.707
Overført resultat	268.308.583	257.818
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	35.000
Egenkapital i alt	558.617.240	497.525
Hensatte forpligtelser		
10 Hensættelser til udskudt skat	14.862.342	16.075
11 Andre hensatte forpligtelser	1.791.223	0
Hensatte forpligtelser i alt	16.653.565	16.075
Gældsforpligtelser		
12 Gæld til realkreditinstitutter	92.024.860	94.426
Anden gæld	0	25.601
Langfristede gældsforpligtelser i alt	92.024.860	120.027
Kortfristet del af langfristet gæld	2.409.400	2.693
Gæld til pengeinstitutter	61.186.637	46.601
Modtagne forudbetalinger fra kunder	285.875	291
Leverandører af varer og tjenesteydelser	903.425	682
Gæld til tilknyttede virksomheder	10.356.582	2.167
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	4.197.820	40.386
Anden gæld	11.914.945	4.985
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	91.254.684	97.805
Gældsforpligtelser i alt	183.279.544	217.832
Passiver i alt	758.550.349	731.432

Balance 31. december

Passiver	2022	2021
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
1 Særlige poster		
13 Oplysninger om dagsværdi		
14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
15 Eventualposter		
16 Nærtstående parter		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettopskriv- ning efter den indre værdis- metode kr.	Overført resul- tat kr.	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2022	10.000.000	194.707.440	257.818.062	35.000.000	497.525.502
Udloddet udbytte	0	0	0	-35.000.000	-35.000.000
Resultatandel	0	85.601.217	10.490.520	0	96.091.737
	10.000.000	280.308.657	268.308.582	0	558.617.239

Noter

1. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskaraktter.

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

Årets resultat er desuden påvirket positivt med t.kr. 32.479 i forbindelse med lukning af SWAP forretning.

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

	2022 kr.	2021 t.kr.
	<u> </u>	<u> </u>
Indtægter:		
Lukning af SWAP forretning	32.478.605	0
	<u>32.478.605</u>	<u>0</u>
Omkostninger:		
Nedskrivning på projektbeholdning	20.000.000	0
	<u>20.000.000</u>	<u>0</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Bruttoresultat	-20.000.000	0
Andre finansielle indtægter	<u>32.478.605</u>	<u>0</u>
Resultat af særlige poster netto	<u>12.478.605</u>	<u>0</u>

2. Personaleomkostninger

Der udbetales ikke vederlag til bestyrelsen, og vederlaget til direktionen oplyses ikke som følge af at denne kun består af én person.

Noter

	2022 kr.	2021 t.kr.
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	203.217	1.049
Andre finansielle omkostninger	8.499.370	16.120
	8.702.587	17.169
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	4.197.820	36.329
Årets regulering af udskudt skat	-1.212.808	-21.006
Regulering af tidligere års skat	89.550	0
	3.074.562	15.323
5. Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	85.601.217	10.953
Udbytte for regnskabsåret	0	35.000
Overføres til overført resultat	10.490.520	20.763
Disponeret i alt	96.091.737	66.716
	31/12 2022 kr.	31/12 2021 t.kr.
6. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	158.900.628	506.741
Primo korrektion	4.641.512	0
Tilgang i årets løb	2.887.014	1.768
Afgang i årets løb	0	-349.609
Kostpris 31. december 2022	166.429.154	158.900
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	57.299.372	149.153
Primo korrektion	-4.641.512	0
Årets regulering til dagsværdi	14.512.986	1.882
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	-93.736
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	67.170.846	57.299
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	233.600.000	216.199

Noter

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 % (2021: 4,50%)
Højeste afkastprocent (Bolig)	4,00 % (2021: 3,90%)
Laveste afkastprocent (Erhverv)	3,63 % (2021: 3,63%)
Laveste afkastprocent (Bolig)	3,50 % (2021: 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:

	Beregnet værdi t.kr.	Bogført værdi t.kr.	Forskelsværdi t.kr.	Justeret egenkapital t.kr.
Ændring i afkastkrav				
0,50 %	207.506	233.600	-26.094	538.264
0,25 %	219.780	233.600	-13.820	547.837
-	233.600	233.600	0	558.617
-0,25 %	249.281	233.600	15.681	570.848
-0,50 %	267.232	233.600	33.632	584.850

Noter

	31/12 2022 kr.	31/12 2021 t.kr.
7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2022	150.771.877	150.732
Tilgang i årets løb	1.700.000	40
Kostpris 31. december 2022	152.471.877	150.772
Opskrivninger 1. januar 2022	109.707.440	98.755
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	85.601.217	10.953
Opskrivninger 31. december 2022	195.308.657	109.708
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	347.780.534	260.480
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Njalsgade Komplekset ApS	Gladsaxe	100 %
ALFA Parkering ApS	Gladsaxe	100 %
ALFA Work Søborg A/S	Gladsaxe	100 %
Scandiagade ApS	Gladsaxe	100 %
Smedeland 6 ApS	Gladsaxe	100 %
ALFA Services ApS	Gladsaxe	100 %
8. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalte omkostninger	37.858	15
	37.858	15
9. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2022	10.000.000	10.000
	10.000.000	10.000

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

Noter

	31/12 2022 kr.	31/12 2021 t.kr.
10. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2022	16.075.150	37.081
Udskudt skat af årets resultat	<u>-1.212.808</u>	<u>-21.006</u>
	<u>14.862.342</u>	<u>16.075</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	15.034.658	16.129
Omsætningsaktiver	<u>-172.316</u>	<u>-54</u>
	<u>14.862.342</u>	<u>16.075</u>
11. Andre hensatte forpligtelser		
Årets ændring i andre hensatte forpligtelser	<u>1.791.223</u>	<u>0</u>
	<u>1.791.223</u>	<u>0</u>
Forfaldstidspunkterne forventes at blive:		
1-5 år	<u>1.791.223</u>	<u>0</u>
	<u>1.791.223</u>	<u>0</u>
12. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	94.434.260	97.119
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-2.409.400</u>	<u>-2.693</u>
	<u>92.024.860</u>	<u>94.426</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>76.658.816</u>	<u>83.239</u>

Noter

	31/12 2022 kr.	31/12 2021 t.kr.
13. Oplysninger om dagsværdi		
	Investerings- ejendomme kr.	Afledte finansielle instrumenter kr.
Dagsværdi 31. december 2022	233.600.000	-4.736.977
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	14.512.986	-4.736.977

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

14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 94.434 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 233.600 t.kr.

15. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser:

Selskabets hæfter for skyldig moms under den fælles momsregistrering. Den samlede forpligtelse under sambeskatningen pr. 31. december 2022 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 en betalingsgaranti overfor entreprenør og kommune i forbindelse med opførelse af en ejendom på i alt t.kr. 3.973

Der er stillet en betalingsgaranti overfor entreprenør i forbindelse med opførelse af en ejendom på i alt t.kr. 71.124.

Selskabet har indgået entreprisekontrakter, hvor restforpligtelsen pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 22.150.

Noter

15. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning

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

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

16. 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 Højgaard's 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 tilbageførslers 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 tilgodehaver 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

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter, ændring i lagre af projektbeholdning samt eksterne omkostninger.

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

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 årets forskydning i projektbeholdninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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 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 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".

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".

Anvendt regnskabspraksis

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. Er nettorealisationseværdien 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. Herunder indregnes renter, der direkte kan henføres til projektet i kostprisen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Udbytte

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

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 acon-toskatter.

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

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til opførelse af investeringsejendomme. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet 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 selskabets økonomiske ressourcer.

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

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.