

ELF Ejendomme A/S

Strandvejen 70, 1., 2900 Hellerup

CVR-nr. 33 24 65 28

Årsrapport

2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. juni 2021.

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 2020	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	20

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 17. juni 2021

Direktion

Andreea Ioana Kaiser

Kristian Hare

Bestyrelse

Erik Ludvig Find

Andreea Ioana Kaiser

Peter Winther

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 17. juni 2021

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Steen Jensen

statsautoriseret revisor
mne27739

Selskabsoplysninger

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

Hovedtal og nøgletal

	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Resultatopgørelse:				
Bruttofortjeneste	21.875	49.865	12.164	27.998
Resultat af primær drift	13.380	84.289	86.532	63.848
Finansielle poster, netto	20.345	-2.999	39.450	40.477
Årets resultat	32.616	67.216	109.056	93.386
Balance:				
Balancesum	999.911	964.832	948.837	740.473
Investeringer i materielle anlægsaktiver	2.693	22.218	177.008	126.338
Egenkapital	416.426	388.730	330.978	221.922
Nøgletal i %:				
Likviditetsgrad	131,7	76,8	44,7	29,8
Soliditetsgrad	41,6	40,3	34,9	30,0
Egenkapitalforrentning	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:

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 bruttofortjeneste udgør 21.875 t.kr. mod 49.865 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 32.616 t.kr. mod 67.216 t.kr. sidste år.

Driften af selskabets investeringsejendomme ligger i 2020 på niveau med driften for 2019.

Forskydningen i resultatet fra 2019 til 2020 skyldes primært en avance på 25,1 mio. kr. ved salg fra projektbeholdningen, samt værdiregulering af investeringsejendomme i 2019.

Selskabet har i 2020 foretaget en samlet værdiregulering inkl. Realiserede avancer af investeringsejendomme på -8.494 t.kr. (2019: 34.424 t.kr.). Resultatandele fra tilknyttede virksomheder udgør 28.685 t.kr. (2019: 18.020 t.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.

Ledelsesberetning

Den forventede udvikling

For det kommende regnskabsår forventer ledelsen et resultat, der er på niveau med det i regnskabsåret 2020 realiserede.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Ledelsen har løbende vurderet virkningen af COVID-19, i relation til ejendomsmarkedet og selskabets direkte og indirekte kunder.

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>2020</u> kr.	<u>2019</u> t.kr.
Bruttofortjeneste	21.874.694	49.865
Værdiregulering af investeringsejendomme	-8.494.207	34.424
Driftsresultat	13.380.487	84.289
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	28.685.256	18.020
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.466.149	29
Andre finansielle indtægter	21	1
2 Øvrige finansielle omkostninger	-9.806.428	-21.049
Resultat før skat	33.725.485	81.290
3 Skat af årets resultat	-1.108.999	-14.074
4 Årets resultat	32.616.486	67.216

Balance 31. december

Aktiver	2020	2019
Note	kr.	t.kr.
Anlægsaktiver		
5 Investeringsejendomme	655.893.869	680.183
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>655.893.869</u>	<u>680.183</u>
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	249.486.746	220.802
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>249.486.746</u>	<u>220.802</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>905.380.615</u>	<u>900.985</u>
Omsætningsaktiver		
Projektbeholdninger	20.100.650	18.255
Varebeholdninger i alt	<u>20.100.650</u>	<u>18.255</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.013.136	365
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	46.349.552	31.315
Tilgodehavende selskabsskat	0	5.159
Andre tilgodehavender	2.475.494	1.010
7 Periodeafgrænsningsposter	130.734	21
Tilgodehavender i alt	<u>49.968.916</u>	<u>37.870</u>
8 Likvide beholdninger	24.460.747	7.722
Omsætningsaktiver i alt	<u>94.530.313</u>	<u>63.847</u>
Aktiver i alt	<u>999.910.928</u>	<u>964.832</u>

Balance 31. december

Passiver	2020	2019
Note	kr.	t.kr.
Egenkapital		
9 Virksomhedskapital	10.000.000	10.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	183.754.869	155.070
Reserve for sikringstransaktioner	-4.920.087	0
Overført resultat	227.591.702	223.660
Egenkapital i alt	416.426.484	388.730
Hensatte forpligtelser		
10 Hensættelser til udskudt skat	37.080.874	40.479
Hensatte forpligtelser i alt	37.080.874	40.479
Gældsforpligtelser		
11 Gæld til realkreditinstitutter	379.110.920	393.243
12 Gæld til tilknyttede virksomheder	57.267.792	27.339
13 Anden gæld	38.225.633	31.918
Langfristede gældsforpligtelser i alt	474.604.345	452.500
Kortfristet del af langfristet gæld	7.407.607	4.769
Gæld til pengeinstitutter	37.237.311	36.896
Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.132.312	2.203
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.159.903	411
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.741.646	8.652
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	3.119.182	9.706
Anden gæld	17.001.264	20.486
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	71.799.225	83.123
Gældsforpligtelser i alt	546.403.570	535.623
Passiver i alt	999.910.928	964.832
1 Oplysninger om dagsværdi		
14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
15 Eventualposter		
16 Nærtstående parter		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode kr.	Reserve for sikrings- transaktioner kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1.					
januar 2020	10.000.000	155.069.613	0	223.660.472	388.730.085
Resultatandel	0	28.685.256	0	3.931.230	32.616.486
Årets regulering af sikringsinstrumente r til dagsværdi	0	0	-4.920.087	0	-4.920.087
	10.000.000	183.754.869	-4.920.087	227.591.702	416.426.484

Noter

1. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.	Afledte finansielle instrumenter kr.
	<u> </u>	<u> </u>
Dagsværdi 31. december 2020	655.893.870	38.225.633
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-11.036.070</u>	<u>0</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	<u>0</u>	<u>-6.307.804</u>
	2020	2019
	kr.	t.kr.

2. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	1.917.005	2.762
Andre finansielle omkostninger	<u>7.889.423</u>	<u>18.287</u>
	<u>9.806.428</u>	<u>21.049</u>

3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	4.506.899	12.375
Årets regulering af udskudt skat	<u>-3.397.900</u>	<u>1.699</u>
	<u>1.108.999</u>	<u>14.074</u>

4. Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	28.685.256	18.021
Overføres til overført resultat	<u>3.931.230</u>	<u>49.195</u>
Disponeret i alt	<u>32.616.486</u>	<u>67.216</u>

Noter

	31/12 2020 kr.	31/12 2019 t.kr.
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2020	515.730.035	501.301
Tilgang i årets løb	2.693.405	22.218
Afgang i årets løb	-11.682.000	-47.845
Overførsler	0	40.056
Kostpris 31. december 2020	506.741.440	515.730
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	164.452.459	155.444
Årets regulering til dagsværdi	-11.036.070	25.264
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-4.263.960	-16.255
Regulering til dagsværdi 31. december 2020	149.152.429	164.453
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	655.893.869	680.183

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

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

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)	4,5
Højeste afkastprocent(Bolig)	4,25
Laveste afkastprocent(Erhverv)	3,75
Laveste afkastprocent(Bolig)	3,5

Følsomhedsanalyse:

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

Noter

5. Investeringsejendomme (fortsat)

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 70.769 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 416.426 t.kr. til 361.208 t.kr.

	31/12 2020 kr.	31/12 2019 t.kr.
6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2020	150.731.877	3.550
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>147.182</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>150.731.877</u>	<u>150.732</u>
Opskrivninger 1. januar 2020	70.069.613	137.049
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	28.685.256	18.021
Udbytte	<u>0</u>	<u>-85.000</u>
Opskrivninger 31. december 2020	<u>98.754.869</u>	<u>70.070</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>249.486.746</u>	<u>220.802</u>
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
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 %

Noter

	31/12 2020 kr.	31/12 2019 t.kr.
7. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalte omkostninger	130.734	21
	130.734	21
8. Likvide beholdninger		
Af selskabets indestående i pengeinstitut skal 17.430 tkr. henføres til deponeringskonti som står til sikkerhed i forbindelse med salg af ejendomme.		
9. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2020	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.		
10. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2020	40.478.774	38.780
Udskudt skat af årets resultat	-3.397.900	1.699
	37.080.874	40.479
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	37.130.792	40.597
Omsætningsaktiver	-49.918	-118
	37.080.874	40.479
11. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	386.518.527	398.012
Heraf forfalder inden for 1 år	-7.407.607	-4.769
	379.110.920	393.243
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	351.219.665	360.325

Noter

	31/12 2020 kr.	31/12 2019 t.kr.
	<u> </u>	<u> </u>
12. Gæld til tilknyttede virksomheder		
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	57.267.792	27.339
Heraf forfalder inden for 1 år	<u> 0 </u>	<u> 0 </u>
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	<u>57.267.792</u>	<u>27.339</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u> 0 </u>	<u> 0 </u>

Noter

	31/12 2020 kr.	31/12 2019 t.kr.
13. Anden gæld		
Anden gæld i alt	38.225.633	31.918
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>38.225.633</u>	<u>31.918</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>38.225.633</u>	 <u>31.918</u>

Der er indgået rente SWAP aftaler, som sikrer selskabet en fast rente på en del af realkreditgælden. SWAP aftalerne er pr. 31. december 2020 nominelt på kr. 137.459.418 og udløber den 30. juni 2046. Værdien af SWAP aftalerne er pr. 31. december 2020 negativ med kr. 38.225.633.

14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 386.519 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 655.894 t.kr.

15. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser:

Selskabet hæfter for skyldig moms under den fælles momsregistrering. Den samlede forpligtelse under sambeskatningen pr. 31. december 2020 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. 4.173.

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

15. 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.

16. 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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Virksomheden 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.

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 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 fi-nansiel 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.

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

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.

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".

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 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 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. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfal-det.

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.

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

Projektbeholdninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris for projektbeholdninger omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

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

Nettorealisationsværdien 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 nettorealisationsværdien 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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 skatemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter ELF Ejendomme A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skatemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationværdi.

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 skatemæssigt 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 nettorealisationværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.