



ALFA Properties A/S

Knud Højgaards Vej 2, 3., 2860 Søborg

CVR-nr. 33 24 65 28

Årsrapport

2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2024.

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 2023	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14
Anvendt regnskabspraksis	23

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 23. maj 2024

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 23. maj 2024

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

	2023 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Bruttotab	-12.058	-27.559	13.006	21.874	49.865
Resultat af primær drift	-40.952	-14.837	76.859	13.380	84.289
Finansielle poster, netto	134.442	114.004	5.180	20.344	-2.999
Årets resultat	100.601	96.092	66.716	32.616	67.216
Balance:					
Balancesum	866.230	758.551	731.432	999.912	964.832
Investeringer i materielle anlægsaktiver	1.219	2.887	1.768	2.693	22.218
Egenkapital	659.218	558.618	497.525	416.426	388.730
Nøgletal i %:					
Likviditetsgrad	405,6	194,1	260,5	131,7	76,8
Soliditetsgrad	76,1	73,6	68,0	41,6	40,3
Egenkapitalforrentning	16,5	18,2	14,6	8,1	18,7

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 inklusive porteføljeejendomme i datterselskaber 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 8.

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 -12.058 t.kr. mod -27.559 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 100.601 t.kr. mod 96.092 t.kr. sidste år.

Selskabet har i 2023 foretaget en samlet værdiregulering af investeringsejendomme på -28.394. t.kr. (2022: 14.513 t.kr.). Resultatandele fra tilknyttede virksomheder udgør 125.813 t.kr. (2022: 85.601 t.kr.).

Årets resultat er påvirket positivt af frasalg af datterselskab med fortjeneste, samt kursgevinst på lån i datterselskab med i alt t.kr. 132.910.

Årets resultat er som følge af ovenstående højere end forventet.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

For det kommende regnskabsår forventer ledelsen et resultat før værdireguleringer, nedskrivninger samt finansielle poster, som er bedre end for regnskabsåret 2022.

Miljøforhold

ALFA Properteis A/S kan som øvrige koncernselskaber influere, hvordan samarbejdspartnere og leverandører skal arbejde med klima og miljø på vores projekter. Ved at stille klare miljø og klimakrav håber og tror vi på, at vi kan inspirere andre aktører i byggebranchen til at skabe en positiv forandring med afsæt i samme filosofi.

Ledelsesberetning

Med udgangspunkt i ovenstående principper, vil vi i 2024 arbejde endnu mere målrettet på at få indarbejdet miljø og klima værdiskabende tiltag i vores arbejdsgange og processer ved hjælp af vores Bæredygtighedsplan. Vi vil i 2024 fortsætte arbejdet med vores fastsatte klimamål, til brug på vores rejse mod at blive en mere og mere klima neutral virksomhed. Med klimamålene er vi ikke kun i stand til at evaluere vores udgangspunkt, og om vi er på rette vej. Vi skaber også en gensidig forpligtelse med omverdenen og os selv, så ambitioner ikke kun forbliver ambitioner, men effektueres i vores dagligdag.

Der henvises for yderligere til moderselskabets årsregnskab.

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>2023</u> kr.	<u>2022</u> t.kr.
Bruttotab	-12.058.177	-27.559
Værdiregulering af investeringsejendomme	-28.893.826	12.722
Driftsresultat	-40.952.003	-14.837
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	125.813.179	85.602
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	6.018.958	4.600
Andre finansielle indtægter	7.978.679	32.504
4 Øvrige finansielle omkostninger	-5.369.310	-8.702
Resultat før skat	93.489.503	99.167
5 Skat af årets resultat	7.111.229	-3.075
6 Årets resultat	100.600.732	96.092

Balance 31. december

Note	2023 kr.	2022 t.kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
7 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	225.000	0
8 Investeringsejendomme	116.300.000	233.600
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>116.525.000</u>	<u>233.600</u>
9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	227.391.116	347.780
10 Deposita	19.175	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>227.410.291</u>	<u>347.780</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>343.935.291</u>	<u>581.380</u>
Omsætningsaktiver		
11 Projektbeholdninger	61.882.129	34.950
Varebeholdninger i alt	<u>61.882.129</u>	<u>34.950</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	52.747	1.378
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	193.188.085	125.590
12 Udskudte skatteaktiver	2.783.213	0
Andre tilgodehavender	804.386	812
13 Periodeafgrænsningsposter	43.117	38
Tilgodehavender i alt	<u>196.871.548</u>	<u>127.818</u>
14 Likvide beholdninger	263.541.482	14.403
Omsætningsaktiver i alt	<u>522.295.159</u>	<u>177.171</u>
Aktiver i alt	<u>866.230.450</u>	<u>758.551</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2023 kr.	2022 t.kr.
Egenkapital		
15 Virksomhedskapital	10.000.000	10.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	8.474.641	280.309
Overført resultat	490.743.331	268.309
Foreslået udbytte for regnskabsåret	150.000.000	0
Egenkapital i alt	659.217.972	558.618
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	0	14.862
16 Andre hensatte forpligtelser	2.291.223	1.791
Hensatte forpligtelser i alt	2.291.223	16.653
Gældsforpligtelser		
17 Gæld til realkreditinstitutter	75.955.440	92.025
Langfristede gældsforpligtelser i alt	75.955.440	92.025
Kortfristet del af langfristet gæld	1.321.751	2.409
Gæld til pengeinstitutter	83.428.368	61.187
Modtagne forudbetalinger fra kunder	324.563	286
Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.422.445	903
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.131.395	10.357
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	27.358.584	4.198
Anden gæld	6.778.709	11.915
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	128.765.815	91.255
Gældsforpligtelser i alt	204.721.255	183.280
Passiver i alt	866.230.450	758.551

Balance 31. december

Passiver

Note

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 2 Særlige poster
- 18 Oplysninger om dagsværdi
- 19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 20 Eventualposter
- 21 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 2023	10.000.000	280.308.657	268.308.583	0	558.617.240
Resultatandel	0	-271.834.016	222.434.748	150.000.000	100.600.732
	10.000.000	8.474.641	490.743.331	150.000.000	659.217.972

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendomsportefølje inklusive porteføljeejendomme i datterselskaber 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 8.

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

2. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningsskabende 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.

Årets resultat er påvirket positivt af frasalg af datterselskab med fortjeneste, samt kursgevinst på lån i datterselskab med i alt t.kr. 132.910.

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

	2023 kr.	2022 t.kr.
Indtægter:		
Frasalg af datterselskab, samt kursgevinst på lån i datterselskab	132.910.300	0
	132.910.300	0
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	132.910.300	0
Resultat af særlige poster netto	132.910.300	0

Noter

	2023 kr.	2022 t.kr.
3. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
Der udbetales ikke vederlag til bestyrelsen, og vederlaget til direktionen oplyses ikke som følge af at denne kun består af én person jf. ÅRL § 98b stk. 3.		
	2023 kr.	2022 t.kr.
4. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	1.920.216	203
Andre finansielle omkostninger	3.449.094	8.499
	5.369.310	8.702
5. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	10.534.326	4.198
Årets regulering af udskudt skat	-17.645.555	-1.213
Regulering af tidligere års skat	0	90
	-7.111.229	3.075
6. Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-271.834.016	85.601
Udbytte for regnskabsåret	150.000.000	0
Overføres til overført resultat	222.434.748	10.491
Disponeret i alt	100.600.732	96.092

Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 t.kr.
7. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Tilgang i årets løb	225.000	0
Kostpris 31. december 2023	225.000	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	225.000	0
8. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	166.429.154	158.901
Primo korrektion	0	4.642
Tilgang i årets løb	993.826	2.887
Afgang i årets løb	-41.319.827	0
Kostpris 31. december 2023	126.103.153	166.430
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	67.170.846	57.299
Primo korrektion 31. december 2023	0	-4.642
Årets regulering til dagsværdi	-28.393.826	14.513
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-48.580.173	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	-9.803.153	67.170
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	116.300.000	233.600

Selskabets investeringsejendomme består af ejendomme på i alt 2.960 m². Ejendommene er både erhverv, bolig og blandede og er beliggende i København K, N og S.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

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

Noter

8. Investeringsejendomme (fortsat)

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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2023	31/12 2022
Højeste afkastprocent (Erhverv)	4,88%	4,50%
Højeste afkastprocent (Bolig)	4,25%	4,00%
Laveste afkastprocent (Erhverv)	4,25%	3,63%
Laveste afkastprocent (Bolig)	4,07%	3,50%
Tomgangsprocent, erhverv	0%	0%
Tomgangsprocent bolig	0%	0%
Laveste leje pr. m2 for erhvervslejemål (kr.)	2.791	596
Højeste leje pr. m2 for erhvervslejemål (kr.)	5.190	5.254
Laveste leje pr. m2 for boliglejemål (kr.)	479	476
Højeste leje pr. m2. for boliglejemål (kr.)	2.381	2.277

Der er i forbindelse med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom 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.

Afkast %	Værdi af ejendomsporte- følje t.kr.	Regnskabs- mæssig værdi t.kr.	Regulering t.kr.	Justeret egenkapital t.kr.
0,50%	103.846	116.300	-12.454	644.376
0,25%	109.726	116.300	-6.574	654.091
-	116.300	116.300	0	659.218
-0,25%	123.693	116.300	7.393	664.985
-0,50%	132.073	116.300	15.773	677.287

Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 t.kr.
9. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2023	152.471.877	150.772
Tilgang i årets løb	244.452.296	1.700
Afgang i årets løb	-93.007.698	0
Kostpris 31. december 2023	303.916.475	152.472
Opskrivninger 1. januar 2023	195.308.657	109.707
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	128.929.574	85.601
Årets tilbageførsler på afgang	-400.763.590	0
Nedskrivninger 31. december 2023	-76.525.359	195.308
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	227.391.116	347.780
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Living By Alfa Irmabyen Holding ApS	Gladsaxe	100 %
ALFA Parkering ApS	Gladsaxe	100 %
ALFA Work Søborg A/S	Gladsaxe	100 %
Scandigade ApS	Gladsaxe	100 %
Smedeland 6 ApS	Gladsaxe	100 %
10. Deposita		
Tilgang i årets løb	19.175	0
Kostpris 31. december 2023	19.175	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	19.175	0
11. Projektbeholdninger		
Der er i 2023 indregnet finansielle omkostninger i projektbeholdninger for kr. 2.000.877.		

Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 t.kr.
12. Udskudte skatteaktiver		
Udskudte skatteaktiver 1. januar 2023	-14.862.342	-16.075
Udskudt skat af årets resultat	17.645.555	1.213
	2.783.213	-14.862
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	2.699.658	-15.034
Omsætningsaktiver	83.555	172
	2.783.213	-14.862
13. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalte omkostninger	43.117	38
	43.117	38
14. Likvide beholdninger		
Indestående på deponeringskonti t.kr. 200.000 af de likvide beholdninger.		
15. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2023	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 2023 kr.	31/12 2022 t.kr.
16. Andre hensatte forpligtelser		
Andre hensatte forpligtelser 1. januar 2023	1.791.223	0
Årets ændring i andre hensatte forpligtelser	500.000	1.791
	2.291.223	1.791
Forfaldstidspunkterne forventes at blive: 1-5 år	2.291.223	1.791
	2.291.223	1.791
17. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	77.277.191	94.434
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.321.751	-2.409
	75.955.440	92.025
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	63.014.661	76.659
18. Oplysninger om dagsværdi		Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi 31. december 2023		116.300.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		-28.393.826
19. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 77.277 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 116.300 t.kr.		
Af likvide beholdninger er t.kr. 200.000 indestående på deponeringskonti.		

Noter

20. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser:

Selskabets hæfter for skyldig moms under den fælles momsregistrering. Den samlede forpligtelse under sambeskatningen pr. 31. december 2023 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 bygherre i forbindelse med opførelse af en ejendom på i alt t.kr. 71.124.

Selskabet har forpligtet sig til at donere 15% af den årlige positive skattepligtige indkomst de næste 8 år.

I forbindelse med salg af investeringsejendomme påhviler der koncernen en eventuel forpligtelse vedrørende endelige ejendomsskatter frem til overdragelsestidspunktet, da der på overdragelsestidspunktet alene er indregnet foreløbige ejendomsskatter for indkomstårene 2022 og 2023. Det på nuværende tidspunkt ikke muligt at opgøre forpligtelsen pålideligt. Derudover påhviler der koncernen en eventuel forpligtelse i henhold til en ikke tinglyst servitut på fast ejendom. Ledelsen anser forpligtelsen omkring fast ejendom som stærkt begrænset.

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 kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Noter

21. 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 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.

Dagsværdihierarkiet

Selskabet anvender dagsværdibegrebet til indregning af investeringsejendomme. Dagsværdien defineres som den pris, der kan opnås ved at sælge et aktiv eller skal betales for at overdrage en forpligtelse i en almindelig transaktion på et marked med uafhængige parter. Dagsværdiansættelse tager udgangspunkt i et primært marked. Der er fire niveauer i dagsværdihierarkiet til opgørelse af værdien:

1. Opgørelse ud fra dagsværdi i et tilsvarende marked
2. Opgørelse efter anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer
3. Opgørelse ud fra anerkendte værdiansættelsesmetode og rimelige skøn.
4. Kostpris

Selskabet anvender niveau 3 til beregning af dagsværdi.

Virksomhedssammenslutninger

Virksomhedssammenlægninger (bogført-værdi metoden)

Ved koncerninterne virksomhedssammenlægninger anvendes bogført-værdi metoden. Herved sammenlægges de to virksomheder til bogførte værdier, og der identificeres ikke forskelsbeløb. Eventuelle vederlag, som overstiger den bogførte værdi i den overtagne virksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen.

Bogført-værdi metoden gennemføres pr. overtagelsesdagen, og der tilrettes ikke sammenligningstal.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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 lokale, 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.

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).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	kr. 0

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

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, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav, fastsat på baggrund af markedsrapporter danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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 investeringsejendomme".

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.

Ved koncerninterne virksomhedssammenlægninger anvendes bogført-værdi metoden jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Anvendt regnskabspraksis

Projektbeholdninger

Projektbeholdninger måles til kostpris. 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. Herunder indregnes renter, der direkte kan henføres til projektet i kostprisen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. 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.

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 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 kildeskatter 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.

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, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til opførelse af investeringsejendomme samt tilbagebetalingsdeklaration i forbindelse med byfornyelsestilskud. 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.

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.