

Korsdalskvarteret ApS

Strandvejen 70, 1., 2900 Hellerup

CVR-nr. 35 65 89 12

Årsrapport

2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2019.

Erik Ludvig Find
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 2018	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	19

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Korsdalskvarteret ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 23. maj 2019

Direktion

Erik Ludvig Find

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Korsdalskvarteret ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Korsdalskvarteret ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 23. maj 2019

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Steen Jensen

statsautoriseret revisor
mne27739

Selskabsoplysninger

Selskabet	Korsdalskvarteret ApS Strandvejen 70, 1. 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 35 65 89 12
	Stiftet: 7. februar 2014
	Hjemsted: Gentofte
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Erik Ludvig Find
Revision	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
Bankforbindelser	Jyske Bank Danske Bank
Modervirksomhed	ELF Development A/S

Hovedtal og nøgletal

	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Resultat af ordinær primær drift	-1.166	-15.721	28.415	9.481	-17
Finansielle poster, netto	79.552	97.007	-88	-58	0
Årets resultat	75.560	81.018	21.879	7.243	-9
Balance:					
Balancesum	472.708	316.713	183.047	173.878	8.372
Egenkapital	185.771	110.211	29.193	7.314	71
Nøgletal i %:					
Likviditetsgrad	122,8	166,0	118,5	107,8	101,4
Soliditetsgrad	39,3	34,8	15,9	4,2	0,8
Egenkapitalforrentning	51,1	116,2	119,9	196,2	-

Beregningen af hoved- og nøgletal følger Finansforeningens anbefalinger.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udvikling, salg samt udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 75,6 mio. kr. mod 81,0 mio. kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Fremdriften i det samlede IrmaByen projekt forløber planmæssigt. Der har i 2018 været byggestart på 249 boliger, og der er afleveret 142 boliger.

Særlige risici

Valutarisici

Koncernen har ingen transaktioner i fremmed valuta, og påvirkes derfor ikke af ændringer i valutakurserne.

Renterisici

Ændringer i markedsrenterne vil påvirke indtjening og cash flow. Stigende renter vil påvirke udviklingsaktiviteterne negativt. Renteomkostninger fra kreditfaciliteter relateret til grundkøb og byggeri vil uundgåeligt stige og dermed påvirke indtjeningen fra udviklingsporteføljen negativt.

Kreditrisici

Risikoen for at Korsdalskvarteret ApS koncernens kunder er ude af stand til at betale i henhold til betingelserne, kreditrisikoen, er i sit udgangspunkt ubetydelig. I umiddelbar forlængelse af, at købere – private som investorer – underskriver aftale om køb af en bolig eller ejendom, skal den fulde købesum sikres gennem en kombination af udbetaling og bankgaranti.

Miljøforhold

Koncernen tager ansvar for fremtiden, og arbejder aktivt for at forebygge forurening og minimere forretningsaktiviteternes klimaaftryk.

For at understøtte ambitionen om bedre bæredygtighed er der implementeret en ambitiøs klima- og miljøpolitik. Generelt arbejdes der med udgangspunkt i nøje planlagt byggeri på at minimere klima- og miljøpåvirkningen. Konkret indarbejdes der eksempelvis intelligente løsninger i byggerierne, som kan optimere energiforbruget, og der stilles krav til effektiv ressourceanvendelse på byggepladsen.

Kontrakter med entreprenører indeholder desuden et særskilt afsnit med krav om, at byggeriets parter lever op til principperne om bæredygtighed, som beskrevet i New Nordic Charter.

Den forventede udvikling

Der forventes for 2019 en indtjening på et lavere niveau end 2018.

Ledelsesberetning

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
Bruttotab	-1.165.529	-15.721
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	78.645.656	95.738
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	7.085.745	1.837
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-6.179.624</u>	<u>-568</u>
Resultat før skat	78.386.248	81.286
2 Skat af årets resultat	<u>-2.826.275</u>	<u>-268</u>
3 Årets resultat	<u>75.559.973</u>	<u>81.018</u>

Balance 31. december

Aktiver	2018	2017
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	145.935.105	75.810
5 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.623.397	3.670
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>153.558.502</u>	<u>79.480</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>153.558.502</u>	<u>79.480</u>
Omsætningsaktiver		
6 Projektbeholdninger	87.697.588	105.144
Varebeholdninger i alt	<u>87.697.588</u>	<u>105.144</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	213.142.414	115.377
7 Udskudte skatteaktiver	7.384.295	7.165
Andre tilgodehavender	1.718.678	2.396
Tilgodehavender i alt	<u>222.245.387</u>	<u>124.938</u>
Likvide beholdninger	<u>9.206.406</u>	<u>7.151</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>319.149.381</u>	<u>237.233</u>
Aktiver i alt	<u>472.707.883</u>	<u>316.713</u>

Balance 31. december

Passiver	2018	2017
Note	kr.	t.kr.
Egenkapital		
Virksomhedskapital	80.000	80
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	123.359.625	75.410
Overført resultat	62.331.034	34.721
Egenkapital i alt	185.770.659	110.211
Hensatte forpligtelser		
8 Andre hensatte forpligtelser	13.261.591	15.700
Hensatte forpligtelser i alt	13.261.591	15.700
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	0	41.328
9 Periodeafgrænsningsposter	13.861.704	6.564
Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.861.704	47.892
10 Gældsforpligtelser	40.572.954	16.572
Leverandører af varer og tjenesteydelser	34.995.309	38.958
Gæld til tilknyttede virksomheder	173.115.792	74.529
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	3.044.886	2.445
11 Periodeafgrænsningsposter	8.084.988	10.406
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	259.813.929	142.910
Gældsforpligtelser i alt	273.675.633	190.802
Passiver i alt	472.707.883	316.713
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13 Eventualposter		
14 Finansielle risici		
15 Nærtstående parter		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdi metode kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2018	80.000	75.409.971	34.720.715	110.210.686
Resultatandel	0	47.949.654	27.610.319	75.559.973
	80.000	123.359.625	62.331.034	185.770.659

Noter

	2018 kr.	2017 t.kr.
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	6.156.458	566
Andre finansielle omkostninger	23.166	2
	6.179.624	568
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	3.044.886	2.445
Årets regulering af udskudt skat	-218.611	-2.177
	2.826.275	268
3. Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	47.949.654	75.410
Overføres til overført resultat	27.610.319	5.608
Disponeret i alt	75.559.973	81.018

Noter

	31/12 2018 kr.	31/12 2017 t.kr.
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	400.000	350
Tilgang i årets løb	150.000	50
Kostpris ultimo	550.000	400
Opskrivninger primo	75.409.971	-243
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	65.539.544	80.069
Reguleringer vedrørende interne avancer	4.435.590	-4.416
Opskrivninger ultimo	145.385.105	75.410
Regnskabsmæssig værdi ultimo	145.935.105	75.810
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
IrmaByen 1 ApS	Gentofte	100 %
IrmaByen 3 ApS	Gentofte	100 %
IrmaByen 6 ApS	Gentofte	100 %
IrmaByen 7 ApS	Gentofte	100 %
IrmaByen 9 ApS	Gentofte	100 %
IrmaByen 11 ApS	Gentofte	100 %
IrmaByen 12 ApS	Gentofte	100 %
IrmaByen 13 ApS	Gentofte	100 %
IrmaByen 14 ApS	Gentofte	100 %
IrmaByen 16 ApS	Gentofte	100 %
IrmaByen 17 ApS	Gentofte	100 %
	31/12 2018 kr.	31/12 2017 t.kr.
5. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	3.670.287	650
Tilgang i årets løb	3.953.110	3.020
Kostpris ultimo	7.623.397	3.670
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.623.397	3.670

Noter

	31/12 2018 kr.	31/12 2017 t.kr.
6. Projektbeholdninger		
Projektbeholdninger	87.697.588	105.144
	87.697.588	105.144

Aktiverede renter på projektbeholdningerne udgør kr. 1.902.435 (2017 tkr. 2.266).

7. Udskudte skatteaktiver

Udskudte skatteaktiver primo	7.165.684	4.988
Udskudt skat af årets resultat	218.611	2.177
	7.384.295	7.165

Virksomheden har pr. 31. december 2018 indregnet skatteaktiv på i alt 7.384 t.kr. Skatteaktivet sammensætter sig af forudbetalte skatter vedrørende koncerninterne avancer, der endnu ikke er regnskabsmæssigt indtægtsført, samt af uudnyttede skattemæssige fradrag i form af tidsmæssige forskelle.

Ledelsen har vurderet det sandsynligt, at der vil være fremtidig skattepligtig indkomst til rådighed, hvori uudnyttede skattemæssige fradrag kan modregnes.

	31/12 2018 kr.	31/12 2017 t.kr.
8. Andre hensatte forpligtelser		
Andre hensatte forpligtelser primo	15.700.000	0
Årets ændring i andre hensatte forpligtelser	-2.438.409	15.700
	13.261.591	15.700
Forfaldstidspunkterne forventes at blive:		
1-5 år	13.261.591	15.700
	13.261.591	15.700

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger, der kan henføres til tidligere solgte projektbeholdninger.

Noter

	31/12 2018 kr.	31/12 2017 t.kr.
9. Periodeafgrænsningsposter		
Langfristet del af intern avance	13.861.704	6.564
	13.861.704	6.564

Periodeafgrænsningsposter omfatter koncerninterne avancer ved salg af projektbeholdninger.

10. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2018 kr.	Gæld i alt 31/12 2017 t.kr.
Gæld til pengeinstitutter	40.383.357	0	40.383.357	57.418
Deposita	189.597	0	189.597	481
	40.572.954	0	40.572.954	57.899

	31/12 2018 kr.	31/12 2017 t.kr.
11. Periodeafgrænsningsposter		
Kortfristet del af intern avance	8.084.988	10.406
	8.084.988	10.406

Periodeafgrænsningsposter omfatter koncerninterne avancer ved salg af projektbeholdninger.

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 18.180 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde (projektbeholdninger) hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 65 mio. kr.

Til sikkerhed for betalingsgarantier, tkr. 5.963, samt datterselskabet IrmaByen 13 ApS' mellemværende med Jyske Bank, tkr. 0, er der givet pant i likvide beholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør tkr. 5.963.

Noter

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Til sikkerhed for visse datterselskabers mellemværender med pengeinstituttet er der givet pant i kapitalandele i tilknyttede virksomheder, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 91,4 mio. kr. Datterselskabernes gæld til pengeinstituttet udgør pr. 31. december 2018 173,8 mio. kr.

13. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabets pengeinstitut har stillet betalings- og arbejdsgarantier overfor kunder og leverandører for i alt tkr. 5.963.

Selskabet har indgået entreprisekontrakter, hvor restforpligtelsen pr. 31. december 2018 udgør tkr. 8.127.

Selskabet hæfter for skyldig moms under den fælles momsregistrering. Den samlede forpligtelse under fællesregistreringen fremgår af årsregnskabet for ELF Development A/S, CVR-nr. 27 52 84 49.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med ELF Development A/S, CVR-nr. 27 52 84 49 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør kr. 0.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør kr. 0.

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

Noter

14. Finansielle risici

Valutarisici

Koncernen har ingen transaktioner i fremmed valuta, og påvirkes derfor ikke af ændringer i valutakurserne.

Renterisici

Ændringer i markedsrenterne vil påvirke indtjening og cash flow. Stigende renter vil påvirke udviklingsaktiviteterne negativt. Renteomkostninger fra kreditfaciliteter relateret til grundkøb og byggeri vil uundgåeligt stige og dermed påvirke indtjeningen fra udviklingsporteføljen negativt.

15. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

E.L.F. Holding S.á.r.l 23 Avenue Monterey L-2086 Luxembourg Luxembourg	Ultimativ modervirksomhed
---	---------------------------

ELF Development A/S Strandvejen 70, 1. 2900 Hellerup	Modervirksomhed
--	-----------------

Erik Ludvig Find Sofievej 19 2900 Hellerup	Ultimativ hovedaktionær
--	-------------------------

Øvrige nærtstående parter

Selskabets øvrige nærtstående parter med betydelig indflydelse omfatter direktionen samt direktionens familiemedlemmer. Nærtstående parter omfatter desuden selskaber, hvori førnævnte personkreds har væsentlige interesser.

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 ELF Development A/S, Gentofte.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Korsdalskvarteret ApS 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 Korsdalskvarteret ApS 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, lejeindtægter og omkostninger vedrørende ejendomme (projektbeholdninger), ændring i projektbeholdninger samt eksterne omkostninger.

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

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskab indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter, årets forskydning i projektbeholdninger samt hensættelse til tab på projekter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af projekter indregnes på projektbeholdningerne.

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 koncerngoodwill.

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Varebeholdninger

Projektbeholdninger måles til kostpris. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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 dattervirksomheder i forhold til kostpris.

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

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres mod regnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samti dig.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Korsdalskvarteret ApS solidarisk og ubegrænset over for skatte myndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for samme-skatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til tab på projekter. 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, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de totale indtægter på et projekt, hensættes det samlede tab, der må påregnes på entreprisen. Hensættelsen indregnes som omkostning under vareforbrug.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes koncerninterne avancer, der vedrører de efterfølgende år.