

# Korsdalskvarteret ApS

Strandvejen 70, 1., 2900 Hellerup

CVR-nr. 35 65 89 12

## Årsrapport

**2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2020.

---

**Erik Ludvig Find**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	20

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 28. maj 2020

### 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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 28. maj 2020

### **Redmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Steen Jensen

statsautoriseret revisor  
mne27739

## Selskabsoplysninger

---

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

## Hovedtal og nøgletal

---

	2019 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.
<b>Resultatopgørelse:</b>					
Resultat af ordinær primær drift	348	-1.166	-15.721	28.415	9.481
Finansielle poster, netto	46.527	79.552	97.007	-88	-58
Årets resultat	44.637	75.560	81.018	21.879	7.243
<b>Balance:</b>					
Balancesum	517.461	472.710	316.713	183.047	173.878
Investeringer i materielle anlægsaktiver	1.214	0	0	0	0
Egenkapital	230.408	185.771	110.211	29.193	7.314
<b>Nøgletal i %:</b>					
Likviditetsgrad	117,7	122,8	166,0	118,5	107,8
Soliditetsgrad	44,5	39,3	34,8	15,9	4,2
Egenkapitalforrentning	21,5	51,1	116,2	119,9	196,2

Beregningsen 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 44,6 mio. kr. mod 75,6 mio. kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Fremdriften i det samlede IrmaByen projekt forløber planmæssigt. Der har i 2019 været byggestart på 88 boliger, og der er afleveret 67 boliger.

Ledelsen har i 2019 ændret hensigt i forhold til udviklingen af Kaffetårnet, og anser nu Kaffetårnet for at være en investeringsejendom under opførsel. De ændrede hensigter har ikke haft nogen beløbsmæssig indvirkning på årsrapporten for 2019.

### 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.

## Ledelsesberetning

---

### Den forventede udvikling

Der forventes for 2020 en indtjening, der er højere end i 2019.

Ledelsen har i maj 2020 vurderet virkningen af Covid -19 epidemien, i relation til ejendomsmarkedet og selskabets direkte og indirekte kunder.

På baggrund af epidemien kan der opstå ændrede priser på de ejendomme og byggeretter, som selskabet besidder på balancen.

Den indvirkning, som epidemien i sidste ende vil have på selskabets drift og resultat afhænger af krisens længde og dybde, hvilket ikke er muligt at foretage en nøjagtig vurdering af øjeblikket.

Ledelsen forventer ikke at krisen bliver længerevarende, og forventer ikke, at aktivernes prissætning vil påvirkes i væsentligt omfang.

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.

### 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>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>347.564</b>	<b>-1.166</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	45.579.661	78.646
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	8.674.166	7.086
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-7.726.680</u>	<u>-6.180</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>46.874.711</b>	<b>78.386</b>
2 Skat af årets resultat	<u>-2.237.584</u>	<u>-2.826</u>
<b>3 Årets resultat</b>	<b><u>44.637.127</u></b>	<b><u>75.560</u></b>

## Balance 31. december

Aktiver	2019	2018
Note	kr.	t.kr.
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme under udførelse	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	0	0
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	182.521.352	145.936
6 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	23.958.708	7.623
Finansielle anlægsaktiver i alt	206.480.060	153.559
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>206.480.060</b>	<b>153.559</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
7 Projektbeholdninger	73.216.705	87.698
Varebeholdninger i alt	73.216.705	87.698
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	220.056.832	213.142
8 Udskudte skatteaktiver	10.647.081	7.385
Andre tilgodehavender	692.828	1.719
Tilgodehavender i alt	231.396.741	222.246
9 Likvide beholdninger	6.367.491	9.207
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>310.980.937</b>	<b>319.151</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>517.460.997</b>	<b>472.710</b>

## Balance 31. december

Passiver	2019	2018
Note	kr.	t.kr.
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	146.304.832	123.360
Overført resultat	84.022.953	62.331
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>230.407.785</b>	<b>185.771</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
10 Andre hensatte forpligtelser	12.047.955	13.262
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>12.047.955</b>	<b>13.262</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
11 Periodeafgrænsningsposter	10.731.744	13.862
12 Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.731.744	13.862
12 Gældsforpligtelser	163.350	40.573
Gæld til pengeinstitutter	20.822.061	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.621.152	34.995
Gæld til tilknyttede virksomheder	193.269.392	173.115
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	5.500.370	3.045
Anden gæld	42.413	0
13 Periodeafgrænsningsposter	24.854.775	8.087
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	264.273.513	259.815
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>275.005.257</b>	<b>273.677</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>517.460.997</b>	<b>472.710</b>
<b>14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>15 Eventualposter</b>		
<b>16 Finansielle risici</b>		
<b>17 Nærtstående parter</b>		

## Egenkapitaloppgørelse

---

	Virksomhedskapital kr.	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2019	80.000	123.359.625	62.331.033	185.770.658
Resultatandel	0	22.945.207	21.691.920	44.637.127
	<b>80.000</b>	<b>146.304.832</b>	<b>84.022.953</b>	<b>230.407.785</b>

## Noter

---

	2019 kr.	2018 t.kr.
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	7.723.457	6.156
Andre finansielle omkostninger	3.223	24
	<u>7.726.680</u>	<u>6.180</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	5.500.370	3.045
Årets regulering af udskudt skat	-3.262.786	-219
	<u>2.237.584</u>	<u>2.826</u>
<b>3. Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	22.945.207	47.950
Overføres til overført resultat	21.691.920	27.610
<b>Disponeret i alt</b>	<u>44.637.127</u>	<u>75.560</u>

## Noter

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 t.kr.
<b>4. Investeringsejendomme under udførelse</b>		
Tilgang i årets løb	1.213.636	0
Udviklingsomkostninger afholdt tidligere år	2.438.409	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.652.045</b>	<b>0</b>
Årets udviklingsomkostninger modregnet i hensatte forpligtelser	-1.213.636	0
Udviklingsomkostninger modregnet i hensatte forpligtelser tidligere år	-2.438.409	0
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>-3.652.045</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Som det fremgår af ledelsesberetningen, forventes ejendommens dagsværdi på færdiggørelses-tidspunktet at være lavere end de forventede udgifter til istandsættelse af ejendommen. Der er som følge heraf foretaget indregning af en hensat forpligtelse. Den forventede dagsværdi af ejendommen er opgjort på baggrund af de regnskabsmæssige skøn, der er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 5,5 %



## Noter

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 t.kr.
<b>5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris primo	550.000	400
Tilgang i årets løb	80.000	150
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>630.000</b>	<b>550</b>
Opskrivninger primo	145.385.105	75.410
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	36.703.873	65.540
Reguleringer vedrørende interne avancer	-197.626	4.436
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>181.891.352</b>	<b>145.386</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>182.521.352</b>	<b>145.936</b>
<b>Tilknyttede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
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 %
IrmaByen 19 ApS	Gentofte	100 %
IrmaByen 20 ApS	Gentofte	100 %
	31/12 2019 kr.	31/12 2018 t.kr.
<b>6. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris primo	7.623.397	3.670
Tilgang i årets løb	50.108.056	3.953
Afgang i årets løb	-33.772.745	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>23.958.708</b>	<b>7.623</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>23.958.708</b>	<b>7.623</b>

## Noter

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 t.kr.
<b>7. Projektbeholdninger</b>		
Projektbeholdninger	73.216.705	87.698
	<b>73.216.705</b>	<b>87.698</b>

Aktiverede renter på projektbeholdningerne udgør kr. 1.451.774 (2018 tkr. 1.902).

## 8. Udskudte skatteaktiver

Udskudte skatteaktiver primo	7.384.295	7.166
Udskudt skat af årets resultat	3.262.786	219
	<b>10.647.081</b>	<b>7.385</b>

Virksomheden har pr. 31. december 2019 indregnet skatteaktiv på i alt 10.647 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.

## 9. Likvide beholdninger

Af selskabets likvide beholdninger er kr. 5.962.500 (2018 tkr. 5.962) indestående på deponeringskonti.

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 t.kr.
<b>10. Andre hensatte forpligtelser</b>		
Andre hensatte forpligtelser primo	13.261.591	15.700
Årets ændring i andre hensatte forpligtelser	-1.213.636	-2.438
	<b>12.047.955</b>	<b>13.262</b>
Forfaldstidspunkterne forventes at blive:		
1-5 år	12.047.955	13.262
	<b>12.047.955</b>	<b>13.262</b>

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger vedrørende investeringsejendomme under opførelse.

## Noter

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 t.kr.
<b>11. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Langfristet del af intern avance	10.731.744	13.862
	<b>10.731.744</b>	<b>13.862</b>

Periodeafgrænsningsposter omfatter koncerninterne avancer ved salg af projektbeholdninger.

Restgæld efter 5 år udgør kr. 0.

## 12. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2019 kr.	Gæld i alt 31/12 2018 t.kr.
Gæld til pengeinstitutter	0	0	0	40.383
Deposita	163.350	0	163.350	190
	<b>163.350</b>	<b>0</b>	<b>163.350</b>	<b>40.573</b>

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 t.kr.
<b>13. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Kortfristet del af intern avance	24.854.775	8.087
	<b>24.854.775</b>	<b>8.087</b>

Periodeafgrænsningsposter omfatter koncerninterne avancer ved salg af projektbeholdninger.

## 14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 18,2 mio. kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde (projektbeholdninger) hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 50,4 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 2019 udgør tkr. 5.963.

## Noter

---

### 14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Til sikkerhed for visse datterselskabers mellemværender med pengeinstituttet er der givet pant i kapitalandelene i de pågældende datterselskaber. Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandelene udgør pr. 31. december 2019 i alt 78,7 mio. kr. Kun et enkelt af de pågældende datterselskaber har gæld til pengeinstituttet pr. 31. december 2019, og gælden udgør 188,1 mio. kr.

### 15. 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 2019 udgør tkr. 10.348.

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 administrationsselskab 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 administrationsselskabet.

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

### 16. Finansielle risici

#### Valutarisici

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

## Noter

---

### 16. Finansielle risici (fortsat)

#### 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.

### 17. 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
--	----------------------------

#### 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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste 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 forbrugsregnskaberne 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 forbrugsregnskaberne 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 goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

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

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### **Investeringsejendomme under udførelse**

Investeringsejendomme under udførelse måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi.

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

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen 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.



## 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 nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealiseringsværdien 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 nettorealiseringsværdien 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 i forbindelse med opførelse af investeringsejendomme. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, 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 nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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