

Korsdalskvarteret ApS

c/o ALFA Development A/S, Knud Højgaards Vej 2, 3., 2860 Søborg

CVR-nr. 35 65 89 12

Årsrapport

2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. maj 2022.

Kristian Hare
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 2021	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	20

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Korsdalskvarteret ApS.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 25. maj 2022

Direktion

Jan Kristensen

Kristian Hare

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Korsdalskvarteret ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Korsdalskvarteret ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 25. maj 2022

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Steen Jensen

statsautoriseret revisor
mne27739

Selskabsoplysninger

Selskabet	Korsdalskvarteret ApS c/o ALFA Development A/S Knud Højgaards Vej 2, 3. 2860 Søborg
	CVR-nr.: 35 65 89 12
	Stiftet: 7. februar 2014
	Hjemsted: Gladsaxe
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jan Kristensen Kristian Hare
Revision	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
Bankforbindelser	Jyske Bank Danske Bank
Modervirksomhed	ALFA Development A/S

Hovedtal og nøgletal

	2021 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Resultat af primær drift	27.052	-15.916	346	-1.166	-15.721
Finansielle poster, netto	42.169	116.855	46.528	79.552	97.007
Årets resultat	62.021	98.613	44.637	75.560	81.018
Balance:					
Balancesum	251.946	713.775	517.460	472.710	316.713
Investeringer i materielle anlægsaktiver	182	3.718	1.214	0	0
Egenkapital	91.042	329.021	230.408	185.771	110.211
Nøgletal i %:					
Likviditetsgrad	121,1	119,1	117,7	122,8	166,0
Soliditetsgrad	36,1	46,1	44,5	39,3	34,8
Egenkapitalforrentning	29,5	35,3	21,5	51,1	116,2

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 62 mio. kr. mod 98,6 mio. kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende, og det realiserede er i overensstemmelse med det forventede i henhold til årsrapporten for 2020.

Fremdriften i det samlede IrmaByen projekt forløber planmæssigt.

Finansielle risici og brug af finansielle instrumenter

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 2022 en indtjening, der er lavere end i 2021.

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>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
Bruttofortjeneste	27.051.592	-916
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-15.000
Resultat før finansielle poster	27.051.592	-15.916
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	40.731.289	114.798
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	8.593.269	10.825
2 Øvrige finansielle omkostninger	-7.155.168	-8.768
Resultat før skat	69.220.982	100.939
3 Skat af årets resultat	-7.200.179	-2.326
4 Årets resultat	62.020.803	98.613

Balance 31. december

Note	2021 kr.	2020 t.kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
5	0	0
Investeringsejendomme under opførsel		
Materielle anlægsaktiver i alt	0	0
6	99.823.138	262.100
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
7	0	21.697
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		
Finansielle anlægsaktiver i alt	99.823.138	283.797
Anlægsaktiver i alt	99.823.138	283.797
Omsætningsaktiver		
8	22.722.476	68.624
Projektbeholdninger		
Varebeholdninger i alt	22.722.476	68.624
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	112.068.839	313.025
9	12.227.366	10.239
Udskudte skatteaktiver		
Andre tilgodehavender	78.682	45
Tilgodehavender i alt	124.374.887	323.309
Likvide beholdninger	5.025.616	38.045
Omsætningsaktiver i alt	152.122.979	429.978
Aktiver i alt	251.946.117	713.775

Balance 31. december

Passiver	2021	2020
Note	kr.	t.kr.
Egenkapital		
Virksomhedskapital	80.000	80
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	104.790	0
Overført resultat	90.856.906	28.941
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	300.000
Egenkapital i alt	91.041.696	329.021
Hensatte forpligtelser		
10 Hensatte forpligtelser vedrørende investeringsejendomme under opførsel	23.148.608	23.330
11 Andre hensatte forpligtelser	12.177.586	0
Hensatte forpligtelser i alt	35.326.194	23.330
Gældsforpligtelser		
12 Periodeafgrænsningsposter	0	319
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	319
Gæld til pengeinstitutter	0	18.082
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.240.360	13.349
Gæld til tilknyttede virksomheder	102.734.039	320.383
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	9.188.700	1.918
Anden gæld	195.781	342
13 Periodeafgrænsningsposter	12.219.347	7.031
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	125.578.227	361.105
Gældsforpligtelser i alt	125.578.227	361.424
Passiver i alt	251.946.117	713.775
1 Oplysninger om dagsværdi		
14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
15 Eventualposter		
16 Finansielle risici		
17 Nærtstående parter		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapi- tal kr.	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2021	80.000	0	28.940.893	300.000.000	329.020.893
Udloddet udbytte	0	0	0	-300.000.000	-300.000.000
Resultatandel	0	104.790	61.916.013	0	62.020.803
	80.000	104.790	90.856.906	0	91.041.696

Noter

1. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme under opførsel kr.
Dagsværdi ultimo	0
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0

	2021 kr.	2020 t.kr.
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	7.052.892	8.764
Andre finansielle omkostninger	102.276	4
	7.155.168	8.768

3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	9.188.700	1.918
Årets regulering af udskudt skat	-1.988.521	408
	7.200.179	2.326

4. Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	104.790	-146.305
Udbytte for regnskabsåret	0	300.000
Overføres til overført resultat	61.916.013	0
Disponeret fra overført resultat	0	-55.082
Disponeret i alt	62.020.803	98.613

Noter

	31/12 2021 kr.	31/12 2020 t.kr.
5. Investeringsejendomme under opførsel		
Kostpris primo	7.369.840	3.652
Tilgang i årets løb	<u>181.552</u>	<u>3.718</u>
Kostpris ultimo	<u>7.551.392</u>	<u>7.370</u>
Regulering til dagsværdi primo	-7.369.840	-3.652
Årets udviklingsomkostninger modregnet i hensatte forpligtelser	<u>-181.552</u>	<u>-3.718</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>-7.551.392</u>	<u>-7.370</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>

Der er i 2021 indregnet finansielle omkostninger i kostprisen for kr. 0.

Ejendommens dagsværdi forventes på færdiggørelsestidspunktet 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 leje tillægges.

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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 5,50% (2020: 5,50 %)

Der er i forbindelse med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom ikke indhentet ekstern mægler vurdering.

Noter

	31/12 2021 kr.	31/12 2020 t.kr.
6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	630.000	630
Tilgang i årets løb	55.869.000	0
Kostpris ultimo	56.499.000	630
Opskrivninger primo	261.470.255	181.891
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	36.492.896	90.365
Udbytte	-264.500.000	0
Reguleringer vedrørende interne avancer	9.860.987	-10.786
Opskrivninger ultimo	43.324.138	261.470
Regnskabsmæssig værdi ultimo	99.823.138	262.100
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
LIVING by ALFA IrmaByen ApS	Gladsaxe	100 %
IrmaByen 3 ApS	Gladsaxe	100 %
IrmaByen 6 ApS	Gladsaxe	100 %
IrmaByen 7 ApS	Gladsaxe	100 %
IrmaByen 9 ApS	Gladsaxe	100 %
IrmaByen 11 ApS	Gladsaxe	100 %
IrmaByen 12 ApS	Gladsaxe	100 %
IrmaByen 13 ApS	Gladsaxe	100 %
IrmaByen 14 ApS	Gladsaxe	100 %
IrmaByen 16 ApS	Gladsaxe	100 %
IrmaByen 17 ApS	Gladsaxe	100 %
IrmaByen 19 ApS	Gladsaxe	100 %
IrmaByen 20 ApS	Gladsaxe	100 %

Noter

	31/12 2021 kr.	31/12 2020 t.kr.
7. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	21.696.627	23.959
Tilgang i årets løb	136.620.996	115.642
Afgang i årets løb	-126.075.992	-117.904
Overført til omsætningsaktiver	-32.241.631	0
Kostpris ultimo	0	21.697
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	21.697
8. Projektbeholdninger		
Projektbeholdninger	22.722.476	68.624
	22.722.476	68.624

Der er i 2021 indregnet finansielle omkostninger i projektbeholdningerne for kr. 146.471.

9. Udskudte skatteaktiver

Udskudte skatteaktiver primo	10.238.845	10.647
Udskudt skat af årets resultat	1.988.521	-408
	12.227.366	10.239

Virksomheden har pr. 31. december 2021 indregnet skatteaktiv på i alt 12.227 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.

Noter

	31/12 2021 kr.	31/12 2020 t.kr.
10. Hensatte forpligtelser vedrørende investeringsejendomme under opførsel		
Hensatte forpligtelser vedrørende investeringsejendomme under opførsel primo	23.330.160	12.048
Årets ændring i hensatte forpligtelser vedrørende investeringsejendomme under opførsel	-181.552	11.282
	23.148.608	23.330
Forfaldstidspunkterne forventes at blive: 1-5 år	23.148.608	23.330
	23.148.608	23.330
Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger vedrørende investeringsejendomme under opførsel.		
11. Andre hensatte forpligtelser		
Andre hensatte forpligtelser primo	0	0
Årets ændring i andre hensatte forpligtelser	12.177.586	0
	12.177.586	0
Forfaldstidspunkterne forventes at blive: 1-5 år	12.177.586	0
	12.177.586	0
Andre hensatte forpligtelser vedrører rest-omkostninger vedrørende afslutning af projekter.		
12. Periodeafgrænsningsposter		
Langfristet del af intern avance	0	319
	0	319
13. Periodeafgrænsningsposter		
Kortfristet del af intern avance	12.219.347	7.031
	12.219.347	7.031
Periodeafgrænsningsposter omfatter koncerninterne avancer ved salg af projektbeholdninger.		

Noter

14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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 2021 i alt 81,4 mio. kr. To af de pågældende datterselskaber har gæld til pengeinstituttet pr. 31. december 2021. Gælden udgør i alt 219,6 mio. kr., og den regnskabsmæssige værdi af de pågældende datterselskaber udgør kr. 54,6 mio. kr.

15. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter for skyldig moms under den fælles momsregistrering. Den samlede forpligtelse under fællesregistreringen pr. 31. december 2021 fremgår af årsregnskabet for ALFA Development A/S, CVR-nr. 27 52 84 49.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med ALFA 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.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

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

16. 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.

Noter

17. 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 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 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 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.

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

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

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 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.

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.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af projekter og investerings-ejendomme under opførsel indregnes på projektbeholdningerne eller i investeringsejendomme under opførsel.

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

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme under opførsel 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 danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Er dagsværdien af investeringsjendomme under opførsel negativ, indregnes dagsværdien under hensatte forpligtelser.

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

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

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

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. I det omfang urealiserede interne avancer ikke kan rummes i kapitalandelene, overføres disse til periodeafgrænsningsposter.

For væsentlige aktiver og forpligtelser der er indregnet i tilknyttede virksomheder men ikke findes i modervirksomheden er følgende regnskabspraksis anvendt:

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 af projektbeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealiseringsværdien for projektbeholdninger 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 nominal 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.

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 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 acontoskatter.

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 selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Korsdalskvarteret ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte 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 i forbindelse med opførelse af investerings ejendomme og afslutning af 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. Hvis opfyldelsen af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden, måles forpligtelsen til dagsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes koncerninterne avancer, der indtægtsføres senere i takt med realisering af projekterne.