

# Korsdalskvarteret ApS

c/o ELF Development A/S, Strandvejen 70, 1., 2900 Hellerup

CVR-nr. 35 65 89 12

## Årsrapport

**2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. juni 2021.

---

**Kristian Hare**  
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 2020</b>	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	21

## Ledespåtegning

---

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 11. juni 2021

### 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 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

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

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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

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

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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

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

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

Aalborg, den 11. juni 2021

### **Redmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Steen Jensen

statsautoriseret revisor  
mne27739

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Korsdalskvarteret ApS c/o ELF Development A/S 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>	Jan Kristensen Kristian Hare
<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

---

	2020	2019	2018	2017	2016
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Resultatopgørelse:</b>					
Resultat af primær drift	-15.917	346	-1.166	-15.721	28.415
Finansielle poster, netto	116.856	46.528	79.552	97.007	-88
Årets resultat	98.613	44.637	75.560	81.018	21.879
<b>Balance:</b>					
Balancesum	713.774	517.460	472.710	316.713	183.047
Investeringer i materielle anlægsaktiver	3.718	1.214	0	0	0
Egenkapital	329.021	230.408	185.771	110.211	29.193
<b>Nøgletal i %:</b>					
Likviditetsgrad	119,1	117,7	122,8	166,0	118,5
Soliditetsgrad	46,1	44,5	39,3	34,8	15,9
Egenkapitalforrentning	35,3	21,5	51,1	116,2	119,9

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 98,6 mio. kr. mod 44,6 mio. kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende, og det realiserede er i overensstemmelse med det forventede i henhold til årsrapporten for 2019.

Fremdriften i det samlede IrmaByen projekt forløber planmæssigt.

Ledelsen har i 2020 revurderet de regnskabsmæssige skøn, der ligger til grund for værdiansættelsen af investeringsejendomme. Det ændrede skøn har medført en negativ værdiregulering på 15 mio. kr.

### 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 2021 en indtjening, der er lavere end i 2020.

## 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>2020</u> kr.	<u>2019</u> t.kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-916.765</b>	<b>346</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-15.000.000	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-15.916.765</b>	<b>346</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	114.798.269	45.580
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	10.824.987	8.674
3 Øvrige finansielle omkostninger	-8.766.946	-7.726
<b>Resultat før skat</b>	<b>100.939.545</b>	<b>46.874</b>
4 Skat af årets resultat	-2.326.438	-2.237
<b>5 Årets resultat</b>	<b>98.613.107</b>	<b>44.637</b>

## Balance 31. december

Aktiver	2020	2019
Note	kr.	t.kr.
<b>Anlægsaktiver</b>		
6 Investeringsejendomme under udførelse	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	0	0
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	262.100.255	182.521
8 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	21.696.627	23.958
Finansielle anlægsaktiver i alt	283.796.882	206.479
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>283.796.882</b>	<b>206.479</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
9 Projektbeholdninger	68.623.663	73.217
Varebeholdninger i alt	68.623.663	73.217
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	313.025.295	220.057
10 Udskudte skatteaktiver	10.238.845	10.647
Andre tilgodehavender	45.058	692
Tilgodehavender i alt	323.309.198	231.396
11 Likvide beholdninger	38.044.588	6.368
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>429.977.449</b>	<b>310.981</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>713.774.331</b>	<b>517.460</b>

## Balance 31. december

Passiver	2020	2019
Note	kr.	t.kr.
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	146.305
Overført resultat	28.940.892	84.023
Foreslået udbytte for regnskabsåret	300.000.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>329.020.892</b>	<b>230.408</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
12 Andre hensatte forpligtelser	23.330.159	12.048
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>23.330.159</b>	<b>12.048</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
13 Periodeafgrænsningsposter	319.143	10.732
Langfristede gældsforpligtelser i alt	319.143	10.732
Gæld til pengeinstitutter	18.082.105	20.822
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.349.236	19.621
Gæld til tilknyttede virksomheder	320.383.108	193.270
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	1.918.202	5.500
Anden gæld	341.915	205
14 Periodeafgrænsningsposter	7.029.571	24.854
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	361.104.137	264.272
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>361.423.280</b>	<b>275.004</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>713.774.331</b>	<b>517.460</b>
1 Særlige poster		
2 Oplysninger om dagsværdi		
15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
16 Eventualposter		
17 Finansielle risici		
18 Nærtstående parter		

## Egenkapitaloppgørelse

---

	Virksomhedskapital kr.	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 1.					
januar 2020	80.000	146.304.832	84.022.953	0	230.407.785
Resultatandel	0	-146.304.832	-55.082.061	300.000.000	98.613.107
	<b>80.000</b>	<b>0</b>	<b>28.940.892</b>	<b>300.000.000</b>	<b>329.020.892</b>

## Noter

### 1. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningsskabende driftsaktiviteter. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskaraktter.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af en ændring i regnskabsmæssige skøn vedrørende investeringsejendomme, der har medført, at der er indregnet en negativ værdiregulering på 15 mio. kr. Den negative værdiregulering afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den sædvanlige drift.

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

	2020 kr.	2019 t.kr.
Omkostninger:		
Hensættelse vedrørende investeringsejendomme under udførelse	15.000.000	0
	15.000.000	0
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Værdiregulering af investeringsejendomme	-15.000.000	0
<b>Resultat af særlige poster netto</b>	<b>-15.000.000</b>	<b>0</b>

### 2. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	-23.330.160
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-15.000.000

	2020 kr.	2019 t.kr.
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	8.763.560	7.723
Andre finansielle omkostninger	3.386	3
	<b>8.766.946</b>	<b>7.726</b>

## Noter

---

	2020 kr.	2019 t.kr.
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	1.918.202	5.500
Årets regulering af udskudt skat	<u>408.236</u>	<u>-3.263</u>
	<b><u>2.326.438</u></b>	<b><u>2.237</u></b>
<b>5. Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-146.304.832	22.945
Udbytte for regnskabsåret	300.000.000	0
Overføres til overført resultat	0	21.692
Disponeret fra overført resultat	<u>-55.082.061</u>	<u>0</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>98.613.107</u></b>	<b><u>44.637</u></b>



## Noter

	31/12 2020 kr.	31/12 2019 t.kr.
<b>6. Investeringsejendomme under udførelse</b>		
Kostpris primo	3.652.045	0
Tilgang i årets løb	3.717.796	1.214
Udviklingsomkostninger afholdt tidligere år	0	2.438
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.369.841</b>	<b>3.652</b>
Regulering til dagsværdi primo	-3.652.045	0
Årets udviklingsomkostninger modregnet i hensatte forpligtelser	-3.717.796	-1.214
Udviklingsomkostninger modregnet i hensatte forpligtelser tidligere år	0	-2.438
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>-7.369.841</b>	<b>-3.652</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Der er i 2020 indregnet finansielle omkostninger i kostprisen for kr. 0.

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 2020 kr.	31/12 2019 t.kr.
<b>7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris primo	630.000	550
Tilgang i årets løb	0	80
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>630.000</b>	<b>630</b>
Opskrivninger primo	181.891.352	145.385
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	90.364.827	36.704
Reguleringer vedrørende interne avancer	-10.785.924	-198
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>261.470.255</b>	<b>181.891</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>262.100.255</b>	<b>182.521</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 2020 kr.	31/12 2019 t.kr.
<b>8. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris primo	23.958.708	7.623
Tilgang i årets løb	115.642.387	50.108
Afgang i årets løb	-117.904.468	-33.773
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>21.696.627</b>	<b>23.958</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>21.696.627</b>	<b>23.958</b>

## Noter

	31/12 2020 kr.	31/12 2019 t.kr.
<b>9. Projektbeholdninger</b>		
Projektbeholdninger	68.623.663	73.217
	<b>68.623.663</b>	<b>73.217</b>

Der er i 2020 indregnet finansielle omkostninger i projektbeholdningerne for kr. 289.732.

## 10. Udskudte skatteaktiver

Udskudte skatteaktiver primo	10.647.081	7.384
Udskudt skat af årets resultat	-408.236	3.263
	<b>10.238.845</b>	<b>10.647</b>

Virksomheden har pr. 31. december 2020 indregnet skatteaktiv på i alt 10.239 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.

## 11. Likvide beholdninger

Af selskabets likvide beholdninger er kr. 5.962.500 indestående på deponerings-konti.

## 12. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser primo	12.047.955	13.262
Årets ændring i andre hensatte forpligtelser	11.282.204	-1.214
	<b>23.330.159</b>	<b>12.048</b>
Forfaldstidspunkterne forventes at blive:		
1-5 år	23.330.159	12.048
	<b>23.330.159</b>	<b>12.048</b>

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger vedrørende investeringsejendomme under opførsel.

## Noter

	31/12 2020 kr.	31/12 2019 t.kr.
<b>13. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Langfristet del af intern avance	319.143	10.732
	<b>319.143</b>	<b>10.732</b>

Periodeafgrænsningsposter omfatter koncerninterne avancer ved salg af projektbeholdninger.

Restgæld efter 5 år udgør kr. 0.

<b>14. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Kortfristet del af intern avance	7.029.571	24.854
	<b>7.029.571</b>	<b>24.854</b>

Periodeafgrænsningsposter omfatter koncerninterne avancer ved salg af projektbeholdninger.

### 15. 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 2020 udgør 45,9 mio. kr.

Til sikkerhed for betalingsgarantier, tkr. 5.963, samt datterselskabet IrmaByen 13 ApS' mellemværende med et pengeinstitut, tkr. 0, er der givet pant i likvide beholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør tkr. 5.963.

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 2020 i alt 103,5 mio. kr. Kun et enkelt af de pågældende datterselskaber har gæld til pengeinstituttet pr. 31. december 2020. Gælden udgør 39,7 mio. kr., og den regnskabsmæssige værdi af det pågældende datterselskab udgør kr. 0.

### 16. 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 2020 udgør tkr. 5.184.

## Noter

---

### 16. Eventualposter (fortsat)

#### Eventualforpligtelser (fortsat)

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

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.

### 17. 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

---

### 18. Nærtstående parter

#### Bestemmende indflydelse

Flame Holding S.A.R.L.

412 F, Route d'Esch

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

### Bruttotab

Bruttotab 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 udførelse indregnes på projektbeholdningerne eller i investeringsejendomme under udførelse.

### 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 under udførelse**

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

Investeringsjendomme under udførelse 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 udførelse 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 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Varebeholdninger

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

Nettorealisationsværdien for projektbeholdninger 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. 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.

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

### 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget 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 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. 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 nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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