

A photograph of a modern, multi-story brick apartment building with a central courtyard. The building features large windows and balconies. The courtyard is filled with tall grasses, shrubs, and trees, creating a lush green environment. The sky is blue with some clouds.

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. juni 2025.

ALFA Development A/S
Knud Højgaards Vej 2 • 2860 Søborg • CVR: 27528449

Kristian Hare
Dirigent

Årsrapport 2024

Byområder der forbedrer livskvalitet

“Vi betragter vores rolle som by- og boligudvikler i en større sammenhæng, ikke bare i relation til én bygning på én lokation, men som en del af samfundet og verden omkring os”



Indhold

Ledelsesberetning

- 4 Ejerberetning – Forord
- 6 Ledelsens beretning
- 8 Kort om ALFA
- 12 Finansielt overblik
- 15 Finansielle hoved- og nøgletal for koncernen
- 16 Forretningsmodel

Udviklingsportefølje

- 17 Markedsoverblik
- 19 Performance
- 21 Mørkhøj Bygade

Investeringsportefølje

- 22 Markedsoverblik
- 24 ALFA Work
- 26 Performance
- 28 Living by ALFA Irmabyen
- 30 Risikostyring
- 34 Selskabsledelse
- 37 Ansvarlighed hos ALFA Development
- 38 Miljø og Klima
- 42 Mennesker og virksomhedskultur
- 45 Forretningsetik

Årsregnskab

- 48 Resultatopgørelse
- 49 Balance
- 51 Egenkapitalopgørelse
- 52 Pengestrømsopgørelse
- 53 Noter
- 67 Anvendt regnskabspraksis

Påtegninger

- 76 Ledelsespåtegning
- 77 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Klar til vækst

I 2024 skrev vi endnu et kapitel i ALFA Developments rejse mod vækst og nytænkende projekter. På trods af udfordrende markedsvilkår navigerede vi igennem året med succes og leverede de forventede resultater. Vi forberedte os på det næste opsving med fremdrift i udviklingsprojekterne, et nyt stærkt udviklingsteam, en solid balance samt sikrede et robust likviditetsberedskab.

God fremdrift på vores udviklingsprojekter

2024 var et år karakteriseret af forberedelse af flere lokalplaner til nye projekter i Hovedstadsområdet. Det var en milepæl, da Gladsaxe Kommune i slutningen af året godkendte lokalplanen for en ny, grøn bydel omkring den historiske Mørkhøj-gård. Projektet, der omfatter over 400 nye boliger, er noget helt særligt for os, fordi det kombinerer kvalitet, fællesskab og respekt for områdets natur og kulturarv – kerneværdier i vores udviklingsarbejde.

Vi har som en del af planlægningen været i tæt dialog med områdets store vidensvirksomheder, der efterspørger boliger til de mange tilrejsende specialister. For at imødekomme deres særlige ønsker til at bo i et stærkt community går vi således i gang med at etablere det næste Living By ALFA på grunden i Mørkhøj. Living By ALFA tilbyder attraktive lejeboliger, hvor beboerne deler en lang række faciliteter, aktiviteter og services. Projektet i Mørkhøj bygger videre på de positive erfaringer fra vores første Living By ALFA i IrmaByen, Rødovre.



I Rødovre har vi også et nyt boligområde på vej i forlængelse af IrmaByen. Her skal vi transformere det nuværende erhvervsområde, kendt som Valhøj-kvarteret, til et grønt og bilfrit boligområde med omtrent 200 nye boliger. Kvalitet og biodiversitet, som er centrale elementer i vores udviklingsfilosofi, bliver en vigtig del af den nye bydel. Lokalplanprocessen forventes afsluttet i 2. kvartal 2025.

Nyt, stærkt udviklingsteam klar til vækst

Ved årsskiftet 2023-24 ansatte vi nye, stærke kompetencer inden for by- og boligudvikling, mens vi i december 2024 havde den store glæde at byde velkommen til Christian Wæver, der i rollen som COO skal lede udviklingsteamet og spille en hovedrolle i vores forretningsudvikling. Hans dybe kendskab til markedet og solide erfaring med at skabe og lede samarbejder med investorer, myndigheder og rådgivere vil være afgørende for ALFAs vækst i Danmark de kommende år. Ud over de nuværende udviklingsprojekter, hvor vi har 60.000 kvadratmeter med godkendte lokalplaner og yderligere 174.000 kvadratmeter i de tidlige faser, fortsætter vi i 2025 jagten på nye projektmuligheder.

I det hele taget har vi i 2024 haft fokus på organisations- og medarbejderudvikling. I september drog hele ALFA Development teamet på en studietur til Helsinki for at hente inspiration fra finske udviklingsprojekter med særligt fokus på arkitektur, bydelsudvikling og CLT-byggeri.

Living By ALFA – et populært og nytænkende bokoncept

I juni 2023 flyttede de sidste beboere ind i Living By ALFA i IrmaByen. Boligerne blev revet væk på kort tid, og mange står på venteliste til de attraktive lejligheder, der tilbyder et trygt og fællesskabsorienteret miljø. I samarbejde med Skandinavien's førende boliganalytikere, Prognosecentret, gennemførte vi i efteråret en tilfredshedsanalyse blandt beboerne, der gav udtryk for stor tilfredshed med de mange fælles faciliteter, services og aktiviteter, som huset byder på for alle generationer. Vores ambition er at bygge videre på konceptet, der taler ind i mange af tidens trends ved f.eks. at tilbyde mindre boliger og mere fællesskab, imødegå problemer med ensomhed og understøtte et aktivt bymiljø i nærområdet. Næste projekt på tegnebrættet bliver i Mørkhøj som beskrevet ovenfor.

Vi havde den store glæde i 2024, at vores arbejde med Living By ALFA blev anerkendt med to fornemme nomineringer til henholdsvis Ejendomsprisen og Årets Profil.

Tankevækkende indsigter udefra

2024 blev også året, hvor natur og biodiversitet for alvor kom på radaren i samfundet generelt og i bygge- og ejendomsbranchen. Gennem vores arbejde i ALFA Development og gennem fonden PRF har disse emner i flere år været vigtige for

os både i det lokale udviklingsarbejde og i den globale kontekst. I oktober deltog ALFA som den eneste danske by- og boligudvikler i den danske delegation på FN's biodiversitetskonference COP16 i Colombia.

Det var en enestående og tankevækkende oplevelse, der understregede, at biodiversitetskrisen er en af vor tids største kriser, måske endda den største. Vi kan gøre en forskel i vores udviklingsprojekter i Danmark, når vi transformerer gamle industri- og erhvervsområder til grønne bydele med gode betingelser for naturen. Men det største bidrag kan vi i virkeligheden give globalt, hvor de mest dyrebare naturområder med høj biodiversitet ofte er at finde i lande med knappe økonomiske ressourcer. Det globale arbejde støtter vi gennem Fonden Planetary Responsibility Foundation (PRF). En del af overskuddet fra ALFA Development doneres hvert år til fonden, der investerer internationalt i naturgenopretning og biodiversitetsprojekter samt vidensdeling på bæredygtighedsområdet generelt. I 2024 donerede ALFA 8 millioner kroner til PRF.

Resultater gennem samarbejde

I en mindre organisation som vores, kan vi ikke gøre det hele selv. Derfor er det også en del af vores strategi at investere i iværksættere og start-ups via vores søsterselskab ALFA Ventures ApS, der bidrager til udvikling af bæredygtige løsninger

både i Danmark og internationalt. Gennem deltagelsen i COP16 og vores løbende involvering i den internationale organisation ULI, får vi nye idéer, som vi sætter i spil på vores udviklingsprojekter, og som vi håber kan være med til at skubbe til udviklingen i branchen.

Det bliver ikke mindst nødvendigt, når vi kigger ind i 2025 og længere frem. Fokus på ESG og en stigende bevidsthed om klima- og biodiversitetskrisen kombineret med økonomiske prioriteringer i samfundet stiller helt nye krav. Heldigvis går vi ind i 2025 med optimisme og et solidt fundament. Vores fokus vil fortsat være på at skabe boliger og bymiljøer af høj kvalitet og på at udvide Living By ALFA-konceptet til flere lokationer. Samtidig holder vi fast i en konservativ økonomisk styring for at sikre robusthed og vækst i en uforudsigelig tid.

Andreea Kaiser

Co-Founder & Group CEO

Fundamentet er lagt for fremtidens vækst

Stabil drift fra investeringsporteføljen og vigtige milepæle er nået i udviklingsprojekterne.

Vi har over de seneste år haft en konservativ tilgang til ejendomsmarkedet og derfor øget vores solvens og likviditetsberedskab og gjort os klar til de muligheder, der ville vise sig. Vi har i de seneste år primært købt investeringsejendomme med udviklingspotentiale, samtidig med at vi har solgt ud af nybyggede investeringsejendomme, som vi selv har udviklet, opført og udlejet.

Vi har driftsoptimeret vores portefølje af ældre investeringsejendomme, hvilket har øget vores lejeindtægter og driftsindtjening. Vi oplevede i 2024 en stabil udvikling i driftsindtjeningen fra de tilbageværende ejendomme, selvom den samlede driftsindtjening er reduceret som følge af frasalg af Njalsgade Komplekset ultimo 2023.

Forudsat uændrede afkastkrav for investerings-ejendomme i ejendomsmarkedet i 2024 har vi set en positiv udvikling i værdien af vores portefølje af investeringsejendomme, drevet af fremgang i den løbende leje- og driftsindtjening.

Årets værdireguleringer af investeringsejendomme endte på netto 1 mio. kr. i 2024.

Living By ALFA Irmabyen fortsætter den positive udvikling med stigende lejeniveauer ved genudlejning, hvilket bekræfter os i strategien om at udbrede konceptet til flere geografiske destinationer.

Vi glæder os over den positive udvikling i driftsindtjeningen fra vores investeringsejendomme, som grundet lav belåningsgrad og lang gennemsnitlig rentebinding sikrer, at pengestrømmene fra driften udvikler sig tilfredsstillende for investeringsporteføljen.

De aktuelle markedsforhold med høje byggeomkostninger, renter og afkastkrav har påvirket vores udviklermarginer og værdien af byggeretter. Vores investeringsejendomme med udviklingspotentiale i Smedeland og Mileparken/Marielundvej drives derfor videre med stabile pengestrømme fra driften, indtil markedsforholdene understøtter en udvikling til bolig.

-5 mio. kr.

Årets resultat

999 mio. kr.

Egenkapital

-0,5 %

ROE

11 %

Gns. egenkapitalsforrentning
2020 - 2024

De nuværende politiske drøftelser om Marienlyst området i Åhus, har medført at vi på kort sigt har sænket vores forventninger til optionsareaerne omkring Aarhus. På længere sigt er vi fortsat positive på Aarhus.

Ejendomsbranchen er cyklisk, hvorfor vi har forberedt os bedst muligt på nedturen og gjort os klar til den næste optur ved at købe projekter med forskellige udviklings- og byggeperioder og for at sikre, at vores salg og udlejninger rammer markedet på forskellige tidspunkter for at sprede risikoen.

Med en solid balance og et stærkt likviditetsberedskab er vi opportunistiske og forventer at indgå handler og aftaler med et højere afkast og indtjening end det har været muligt de seneste år.

Vi forventer således, at de næste par år vil byde på bedre muligheder for at købe attraktive byggetter og investeringsejendomme med udviklingspotentiale til fornuftige priser.

Vi forbereder os på det næste cykliske opsving og er tålmodige med vores investeringer.

Vi har igennem de to seneste år tilpasset organisationen, så dens kompetencer matcher vores begrænsede byggeaktivitet og forventet omsætning fra projektsalg i årene 2025-2026. Vi har ikke mindst styrket koncernens udviklingskompetencer, senest med ansættelsen af COO og Udviklingsdirektør Christian Wæver i december 2024. Andreea Kaiser indtrådte som administrerende direktør i februar 2025.



Kristian Hare
CFO



Andreea Kaiser
CEO



Christian Wæver
COO



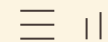
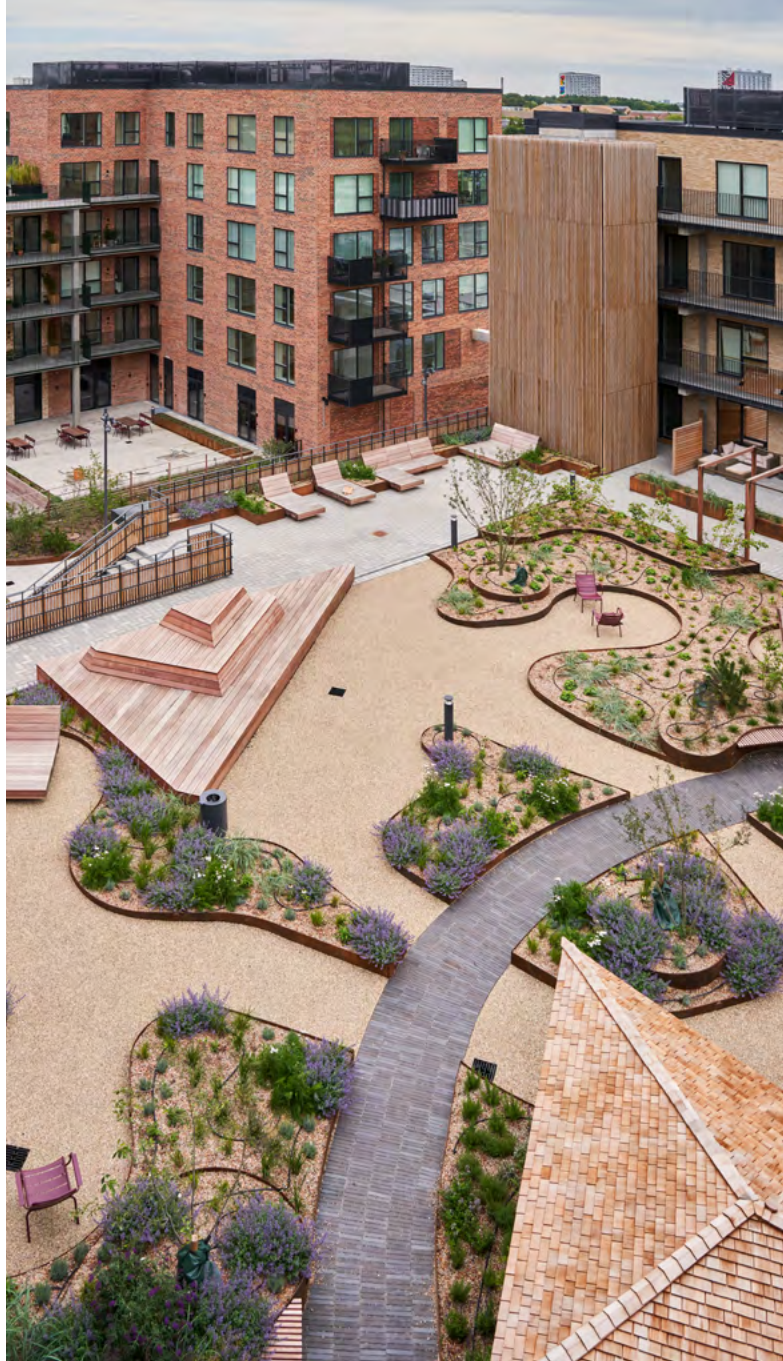
Kort om ALFA

ALFA Development er en familieejet by- og bolig-udvikler med aktiviteter inden for udvikling af ejendomsprojekter samt udvikling og administration af egen portefølje af investeringsejendomme. Siden etableringen i 2006 er virksomheden støt og roligt vokset og er i dag kendetegnet ved en stærk organisation og et solidt netværk af pålidelige samarbejdspartnere.

ALFA Development er et ungt firma med solid erfaring. Siden 2006 har vi udviklet moderne by- og boligområder for ejere og lejere, for unge og ældre, for familier og enlige. Vi er en nichespiller og vælger vores udviklingsprojekter med omhu, så vi er sikre på, at vi kan udfolde vores visioner.

Vi er familieejede. Det betyder, at vi tænker langsigtet og skaber steder, hvor folk elsker at bo, ikke bare i dag, men også i fremtiden.

Vi arbejder internationalt og henter den bedste inspiration fra udlandet til Danmark og bringer det bedste fra Danmark ud i verden. Vi bygger blandede bebyggelser i høj kvalitet gavn for alle generationer.



65.000

m² til udlejning

276.000

m² i udvikling

64

Boliger i produktion

30

Ansatte (FTE)

Vores formål er at skabe de bedste betingelser for mennesker og natur ved at hæve standarden i det byggede miljø.

Vi betragter vores rolle som by- og boligudvikler i en større sammenhæng, ikke bare i relation til én bygning på én lokation, men som en del af samfundet og verden omkring os. Vi vil gøre en positiv forskel og har derfor altid fokus på konsekvensen af vores handlinger.

Derfor bestræber vi os på løbende at forbedre os. Vi lytter til vores kunders behov og er på forkant med den innovative og teknologiske udvikling. Kun på den måde kan vi højne standarden for det, vi bygger, med henblik på design og funktionalitet samt miljø- og klimapåvirkning.



Vores løfter

Kunden i centrum

Vi søger at forstå vores kunders forskellige livsstadier og bygge boliger og løsninger, der passer til deres behov og gør deres liv lettere. Det gør vi ved at indtænke mere funktionalitet i vores produkter generelt: opbevaring, terrasser, indgange mm. Vi udfører herudover bl.a. brugertilfredshedsundersøgelser for løbende at forstå og imødekomme vores kunders behov.

Livskvalitet

Vores arbejde er baseret på en ambition om at øge livskvaliteten for vores kunder. Sikkerhed, flere grønne områder, bedre områder for børn, hvor de kan lege sikkert, bedre services, fælles områder, der fremmer fællesskabet, hyggelige pladser – steder at samles for at være sammen og bygge fællesskaber.

Miljøpåvirkning

For at forblive konkurrencedygtige er vi nødt til at blive mere innovative, effektive samt minimere klima og miljøpåvirkninger. Et tæt samarbejde med driften for at optimere bygninger, reducere spild og træffe bedre valg på forhånd, under hensyntagen til produktets livscyklus, er nøglen til vores succes.

Vores værdier

Troværdighed og tillid

Vi står ved vores ord. Vi prioriterer langsigtede og tætte relationer baseret på fairness og respekt.

Passion

Vi arbejder dedikeret og passioneret for at opnå gode resultater for kunder, partnere og os.

Professionalisme

Vi har indgående markedsviden og arbejder med en høj grad af integritet. Vi er en del af en kompetent, forskelligartet gruppe, og vi er forandringsvillige, tolerante og arbejder godt sammen.

Kvalitet

Vi tager ansvar for at skabe varig værdi med gennemtænkte løsninger. Vi arbejder med pålidelige partnere, der kan tilbyde den gode kvalitet, vi ønsker at levere til vores kunder.

“Vi ved, at byer og boliger former menneskers liv. Vi bygger ikke bare, men sætter kunden i centrum. Vi spørger vores kommende kunder, hvad de ønsker, og udmønter deres drømme i praksis.”

Andreea Kaiser
Co-Founder & CEO



Finansielt overblik

Årets resultat før skat blev -5 mio. kr. og er som forventet. Egenkapitalen udgør efter udlodning af udbytte 999 mio.kr. og soliditetsgraden udgør 52%.

Omsætning og resultat

Årets nettoomsætning udgør 118 mio.kr. (2023: 257 mio. kr.), hvoraf 37 mio.kr. (2023: 154 mio. kr.) kan henføres til projektsalg fra udviklingsporteføljen. 79 mio. kr. (2023: 100 mio. kr.) er fra lejeindtægter, som primært vedrører investeringsporteføljen.

Lejeindtjeningen steg mindre end budgetteret grundet lavere NPI-reguleringer og som en naturlig konsekvens heraf, blev driftsresultatet som årets værdireguleringer beregnes på baggrund af lavere. Med uændret afkastkrav blev årets værdireguleringer af investeringsejendommene på 1 mio. kr. (2023: -32 mio. kr.).

Værdireguleringer af investeringsejendomme udgør 1 mio.kr. (2023: -32 mio.kr.), heraf stammer -1 mio. kr. fra investeringsejendomme under udførelse (2023: -3 mio. kr.), som værdisættes til dagsværdi.

Der var forventet og guidet en lavere omsætning fra projektsalg i 2024 end 2023. Det lykkedes at sælge Nivå-projektet for 33 mio. kr., hvilket ikke

var forventet, hvor dette projekt bidrog med både omsætning og indtjening tidligere end forventet.

Bruttoresultatet udgør før værdireguleringer 35 mio. kr. (2023: 57 mio.kr) og medfører en bruttomarginal på 29,6% (2023: 22,0%).

Distributionsomkostninger, der består af salgs- og markedsføringsomkostninger, faldt til 7 mio.kr. (2023: 13 mio.kr.), hvilket er lavere end sidste år og skyldes den lavere omsætningsaktivitet. Administrationsomkostningerne faldt ligeledes til et niveau på 16 mio. kr. (2023: 20 mio. kr.). Organisationen består af 30 fuldtidsansatte ultimo året (2023: 39 FTE'er) og faldt i forbindelse med at vi lukkede vores restaurant og takeaway i forbindelse med Living by ALFA i IrmaByen.

Resultat før finansielle poster og skat (EBITDA) udgør 8 mio.kr. (2023: 41 mio.kr.), og de finansielle nettoposter på -21 mio. kr. (2023: 39 mio. kr.), som dog er positivt påvirket af finansielle indtægter på 10 mio. kr. (2023: 73 mio. kr.).

Resultat før skat udgør -12 mio. kr. (2023: 80 mio. kr.), og skat af årets resultat udgør -7 mio. kr. (2023: 9 mio. kr.), hvorved årets resultat udgør -5 mio. kr. (2023: 71 mio. kr.).

I 2023-årsrapporten angav vi et forventet resultat for 2024 på 0 til -10 mio. kr. før værdireguleringer af investeringsejendomme og skat. Årets resultat før værdireguleringer af investeringsejendomme og skat blev -13 mio. kr. (2023: 112 mio. kr.).

Den negative afvigelse i resultatet før værdireguleringer skyldes flere faktorer. En væsentlig del af afvigelsen kan henføres til skuffende omsætning og driftsindtjening fra vores restaurant- og takeaway-aktiviteter i IrmaByen. På trods af en dedikeret indsats fra vores medarbejdere og en positiv modtagelse fra lokalområdet, har dette forretningsområde ikke formået at opnå den nødvendige indtjening. De stadigt stigende råvarepriser, udfordringer med at tiltrække kvalificeret personale samt den generelle usikkerhed i restaurationsbranchen har medvirket til beslutningen om at lukke denne del af forretningen.

-21 mio. kr.

EBIT

52 %

Soliditetsgrad

1.917 mio. kr.

Aktiver

999 mio. kr.

Egenkapital

Vi har i stedet valgt at indgå aftaler med erfarne lejere, som fremadrettet vil drive restaurant- og takeaway-aktiviteterne. Dette vil sikre en stabil lejeindtægt og reducere vores driftsrisiko betydeligt.

Lønomsætningerne forblev på niveau til trods for nyansættelser, som var nødvendige i vores udviklingsafdeling for at sikre den fortsatte udvikling af vores portefølje.

Herudover har bestyrelsen valgt at yde en samlet donation på 8 mio. kr. til Fonden Planetary Responsibility Foundation. Denne beslutning afspejler vores langsigtede engagement i at beskytte og bevare vores natur for kommende generationer. Fonden arbejder målrettet med konkrete initiativer inden for naturbevarelse og bæredygtig udvikling.

Årets resultat vurderes samlet set at være acceptabelt.

Balance og egenkapital

Den samlede balancesum udgør 1.917 mio. kr. (2023: 2.249 mio. kr.) og består af 1.341 mio. kr., der kan henføres til investeringsporteføljen (2023: 1.321 mio. kr.), 159 mio.kr., der kan henføres til projektbeholdningen/udviklingsporteføljen (2023: 155 mio. kr.), 280 mio.kr., som er likvider (2023: 625 mio. kr.), og 137 mio.kr., der kan henføres til øvrige aktiver (2023: 148 mio. kr.).

Koncernens domicil på adressen Knud Højgaards Vej 2 i Søborg indgår fortsat ikke i investeringsporteføljen, men præsenteres som et langfristet anlægsaktiv til kostpris med fradrag for afskrivninger.

Egenkapitalen udgør 999 mio.kr. (2023: 1.129 mio. kr.), hvilket medfører en solvensgrad på 52%, hvilket er 2-procentpoint højere end sidste år (2023: 50%).

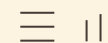
Forventninger til det kommende år

Den øgede indtjening fra investeringsporteføljen vil være afgørende for koncernens resultat i 2025, hvor vi ikke forventer afleveringer fra projektsalg, da vi på nuværende tidspunkt ikke har planlagt væsentlige afleveringer før 2028-29.

På denne baggrund forventer vi et resultat i spændet +5 mio. kr. til -5 mio. kr. før skat og værdireguleringer af investeringsejendomme for 2025, som indeholder en donation til Fonden Planetary Responsibility Foundation på 6 mio. kr.

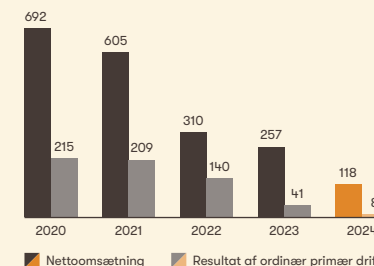
Værdireguleringer af investeringsejendommene afhænger af ændringer i driftsresultatet samt afkastkravene, hvor afkastkravet påvirkes af det generelle renteniveau, inflationsforventninger samt risikopræmie, der bestemmes af alternative placeringsmuligheder for investorer.

Ved et uændret afkastkrav vil en driftsforbedring på 1,75 %, alt andet lige resultere i en værdiregulering på 23 mio. kr. før skat.



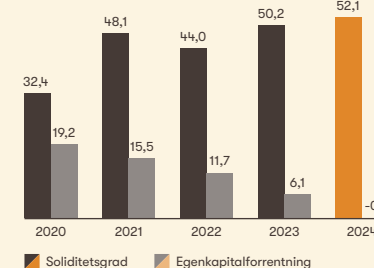
Nettoomsætning

DKK*000



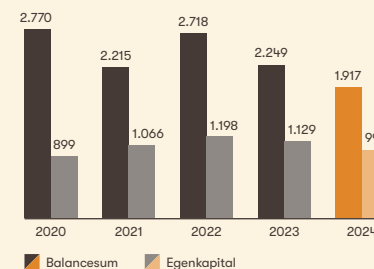
Egenkapitalforretning

%

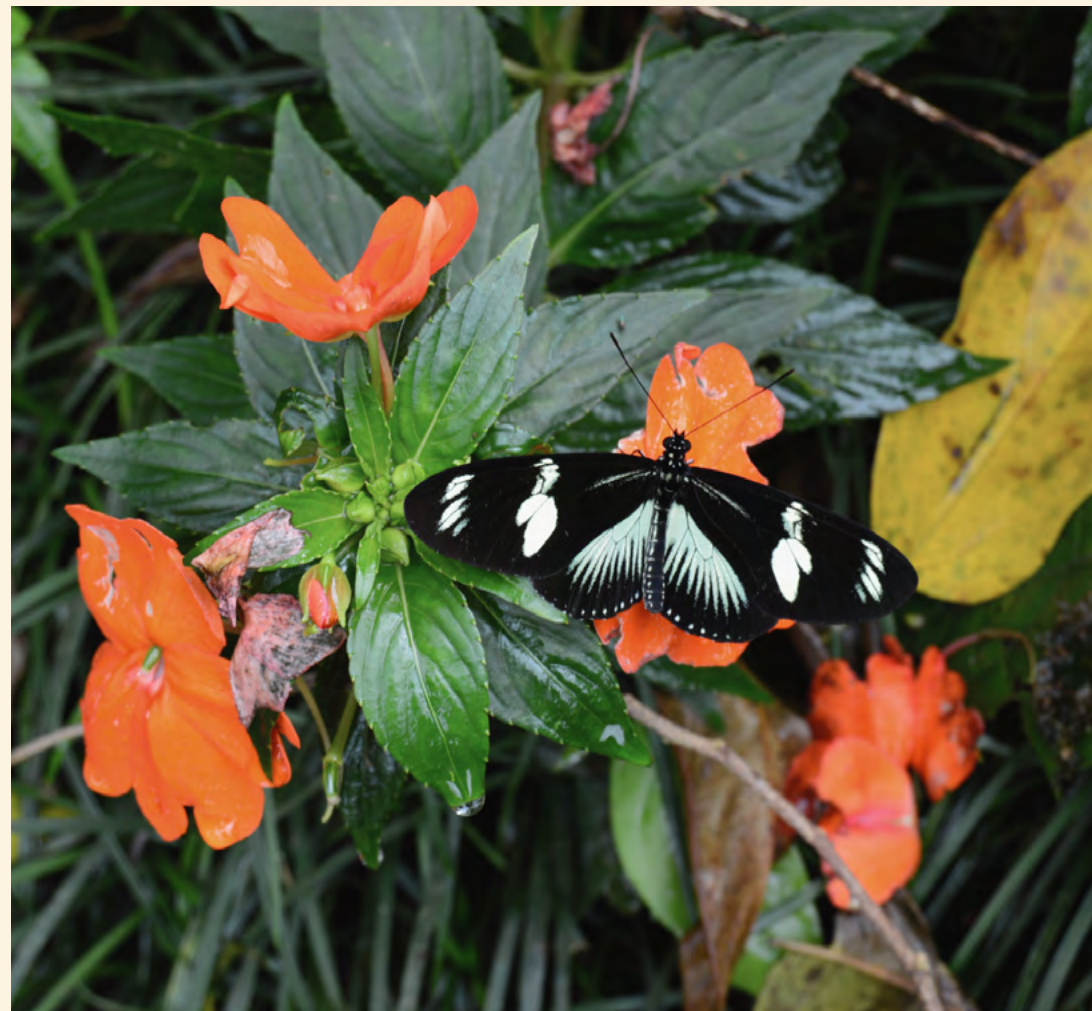


Aktiver og egenkapital

DKK*000



“2024 blev året, hvor natur og biodiversitet for alvor kom på radaren i samfundet generelt og i bygge- og ejendomsbranchen. Gennem vores arbejde i ALFA Development og gennem fonden PRF har disse emner i flere år været vigtige for os både i det lokale udviklingsarbejde og i den globale kontekst.”



Finansielle hoved- og nøgletal for koncernen

t.kr.	2024	2023	2022	2021	2020
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning	118.178	256.871	310.048	605.198	691.671
Bruttoresultat	35.662	24.651	174.138	249.713	251.915
Resultat af primær drift	8.075	40.758	139.564	208.561	215.248
Finansielle poster, netto	-20.568	39.244	12.528	-15.370	-15.646
Resultat før skat	-12.493	80.002	152.092	193.191	199.602
Årets resultat	-5.283	70.885	132.602	152.459	158.049
Balance					
Balancesum	1.917.352	2.249.429	2.718.136	2.215.179	2.769.936
Investeringer i materielle anlægsaktiver	18.042	103.381	662.378	335.145	202.695
Egenkapital	998.768	1.129.051	1.198.166	1.065.563	898.722
Pengestrømme					
Driftsaktivitet	-32.795	111.713	264.612	94.388	280.802
Investeringsaktivitet	-28.767	646.826	-634.260	599.664	-197.131
Finansieringsaktivitet	-281.306	-283.583	441.321	-714.447	-74.712
Pengestrømme i alt	-342.868	474.956	71.673	-20.395	8.959

t.kr.	2024	2023	2022	2021	2020
Medarbejdere					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	36	44	40	42	33
Nøgletal i %					
Likviditetsgrad	368,9	264,1	79,5	243,5	87,0
Soliditetsgrad	52,1	50,2	44,1	48,1	32,4
Egenkapitalforrentning	-0,5	6,1	11,7	15,5	19,2

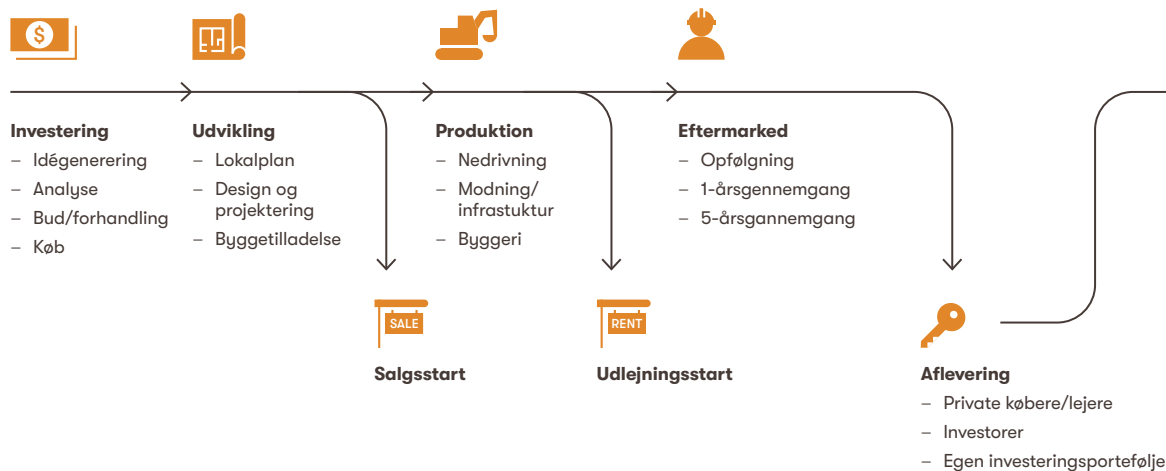
Beregning af hoved- og nøgletal følger finansforeningens anbefalinger.

Som det fremgår af anvendt regnskabspraksis har koncernen i forhold til pengestrømsopgørelsen foretaget reklassifikation af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder. Hovedtallene for 2022 og 2021 er tilpasset i overensstemmelse hermed. Ændringerne har ingen væsentlig betydning for hovedtallene for perioden 2020.

Forretningsmodel



Udviklingsportefølje



ALFA Developments udviklingsprojekter omfatter typisk boligejendomme. Afsætningen af projekterne sker til private købere, hvor boligerne sælges enkeltvis eller til professionelle investorer, der aftager én eller flere ejendomme i en samlet transaktion.

Alternativt opføres boligerne med henblik på at indgå i egen investeringsportefølje. I denne

proces overdrages boligerne internt ved, at de efter endt opførsel og udlejning overgår fra den ene hovedaktivitet til den anden. Udviklingsprojekterne kan også være baseret på erhvervsjendomme – enten delvist, hvor de indgår som en integreret del af et boligprojekt (typisk retail), eller fuldt, hvor der typisk vil være tale om et kontorhus, kontorhotel eller lignende.



Investeringsportefølje



Porteføljen af investeringsjendomme består af en blanding af bolig- og erhvervsjendomme. Porteføljen udvikles løbende ved egen opførsel, frasal, driftsmæssig optimering og gennemgribende renoveringer.

På de følgende sider gennemgås hvert forretningsområde separat for så vidt angår markeds- overblik, performance og en områdespecifik case fra regnskabsåret.

Markedsoverblik

Boligmarkedet i 2024 har været præget af usikkerhed, men trods høje renter og nye boligskatter er priserne steget, og handelsaktiviteten er øget.

2024 har været præget af fortsat uvished om prisudvikling, renteniveau og eksterne faktorer, såsom konflikter og politisk turbulens i udlandet. I 2024 blev de nye boligskatter indført, dog har markedet fortsat oplevet prisstigninger på ejerboligmarkedet. Liggetiden er faldet yderligere i 2024, hvilket indikerer øget handelsaktivitet, og i sidste del af 2024 er renten faldet, hvilket kunne åbne op for yderligere øget handelsaktivitet, samt prisstigninger på ejerboligmarkedet i 2025.

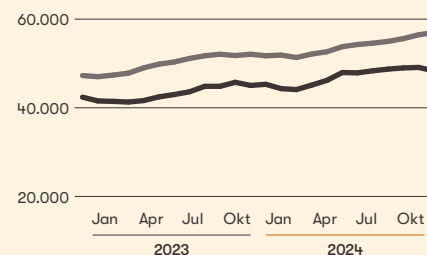
I København* faldt udbuddet af ejerboliger med 31,9 % for ejerlejligheder og 16,5 % for villa/rækkehuse. Faldet i udbuddet bidrog til en prisstigning over året på 9,4 % for ejerlejligheder og 7,3 % for villa/rækkehuse. Liggetiderne faldt for ejerlejligheder med 11,1 % og 7,3 % for villa/rækkehuse over året, hvilket signalerer en stigende handelsaktivitet.

I Aarhus faldt udbuddet af ejerlejligheder med 19,9 %, mens udbuddet af villaer og rækkehuse kun faldt marginalt med 0,2 %, hvilket ikke forhindrede en mindre prisstigning på 1 % for ejerlejligheder, samtidig med et beskedent fald på 0,7 % for villaer/rækkehuse. Det tyder dog stadig på en robust efterspørgsel, der kunne absorbere det øgede udbud. Liggetiden faldt også minimalt over året med 2,4 % for ejerlejligheder, mens de medførte stigende liggetider for villa/rækkehuse, som steg med 7,3 %.

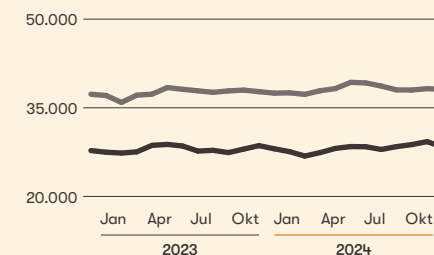
Rentabiliteten i flere udviklingsprojekter har fortsat været udfordret i 2024, især som følge af de vedvarende høje byggeomkostninger, fortsat høje renter og øgede afkastkrav fra investorer. Dette har medført en fortsat tilbageholdenhed i igangsætningen af nye boligprojekter. Samtidig

Salgspriser

Region Hovedstaden

kr. pr. m²

Aarhus

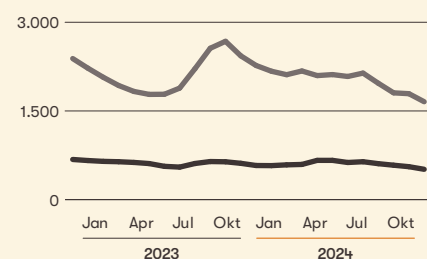
kr. pr. m²

■ Villa / Rækkehus ■ Ejerlejlighed

Udbud

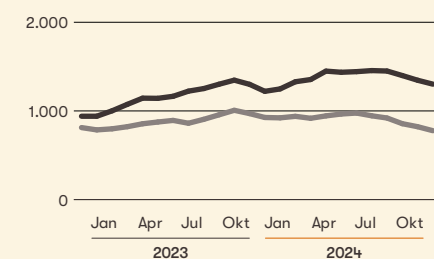
Region Hovedstaden

Antal



Aarhus

Antal



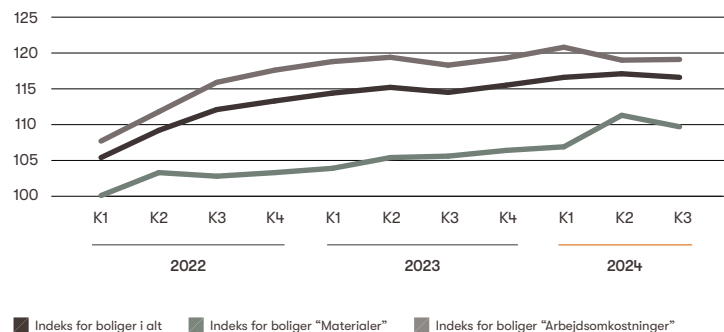
■ Villa / Rækkehus ■ Ejerlejlighed

Kilde: Boligsiden

* København inkluderer Amager og grænser sig op til Rødovre i vestlige retning og inkluderer Hellerup i nordlige retning

Byggeomkostningsindeks

Indeks, 2015 = 100



har flere aktører valgt at udskyde eller omstrukturere projekter for at navigere i et vanskeligt marked. Den lave igangsætning af boligprojekter har allerede skabt en tydelig effekt på udbuddet af nye boliger i København og Aarhus, hvilket kan føre til yderligere pres på boligpriserne i de kommende år. De fortsat stramme lånevilkår for ejendomsinvesteringer forventes at forstærke denne udvikling, med risiko for yderligere opbremsning i byggeaktiviteten.

Living By ALFA IrmaByen er vores flagskib inden for udviklingen af boligkoncepter. I de kommende år er målet at skalere og udbrede boligkonceptet i Danmark og Sverige. De næste projekter er i støbeskeen - alle målrettet det specifikke områdes kommende beboere samt deres behov og drømme.



Performance

I 2024 fortsatte vi udviklingen af vores projektportefølje med fokus på langsigtet værdiskabelse. Vi opnåede vigtige milepæle i lokalplansarbejdet for flere projekter, samtidig med at vi tilpassede os markedets udfordringer. Trods et udfordret ejendomsmarked har vi sikret fremdrift i vores investeringer og fastholdt vores strategiske fokus på bæredygtig byudvikling.

I 2024 har vores primære fokus været på at modne fremtidige projekter gennem lokalplansarbejde. To væsentlige projekter har nået vigtige milepæle i planprocessen. I samarbejde med Rødovre Kommune er lokalplanen for Valhøjkvarteret blevet færdigudarbejdet og sendt i offentlig høring. Parallelt hermed er vi sammen med Gladsaxe Kommune nået samme stadie med lokalplanen for projektet på Mørkhøj Bygade. Begge lokalplaner forventes at blive endeligt vedtaget uden klager i 2025, hvilket vil muliggøre realiseringen af disse betydningsfulde udviklingsprojekter.

I relation til Mørkhøj Bygade, så har vi gennem et tæt samarbejde med Gladsaxe Kommune og Freja Ejendomme udviklet lokalplanen for et nyt byområde omkring den fredede Mørkhøjgård.

Vores køb af projektet, som er betinget af en endelig upåklaget lokalplan skete i 2025, omfatter udvikling af et 5 hektar stort areal med over 400 nye boliger, hvoraf 20 % bliver almene boliger og minimum 10 % erhverv. Den fredede Mørkhøjgård vil blive istandsat og omdannet til fællesfaciliteter for områdets beboere. Som en del af projektet etableres et serviceret boligfællesskab under konceptet Living By ALFA, rettet mod områdets videnstunge medarbejdere. De første beboere forventes at kunne flytte ind i 2027.

Vi har i samarbejde med Rødovre Kommune udviklet lokalplansforslaget for Valhøj-projektet, der omfatter et areal på 21.198 m² med en forventet byggeret på 18.018 m². Projektet planlægges med 142 ejerboliger samt almene boliger, der udgør 25

% af det samlede projekt. Boligerne opføres med en gennemsnitsstørrelse på 95 m² og med parkeringskælder. Projektets tre bærende elementer *Kvarterstien*, *Det grønne netværk* og *Klyngerne* skal sikre en sammenhængende byudvikling. Kvarterstien bliver områdets centrale element, der forbinder boligklynger og rekreative arealer med varierende aktivitets- og byrumsfunktioner. Ved at placere al parkering i kældre friholdes Kvarterstien som et bilfrit område for leg og ophold, der samtidig skaber forbindelse til områdets større idrætsfaciliteter ved Espelunden, Rødovre Hallen og Multihallen ved Valhøj Skole. Realisering af projektet er betinget af den endelige lokalplan.

I marts 2024 erhvervede vi et projekt i Nivå, som var betinget af en lokalplan, som vi havde arbejdet på i 2023. Det lykkedes os at sælge projektet i Nivå videre i november 2024 med en tilfredsstillende avance. Projektet omfattede udviklingen af den gamle Stark-grund til et nyt boligområde med 43 rækkehuse i en og to etager, med boligstørrelser fra 85 til 120 m². Bebyggelsen blev designet med særligt fokus på bæredygtighed og områdets historie, med DGNB-Guld certificering og facader i changerende, gule tegl som reference til det historiske Nivågård Teglværk. Lokalplanen blev vedtaget

med en bebyggelsesprocent på 35 % og omfattede betydelige grønne arealer med fokus på biodiversitet, herunder bevarelse af eksisterende træer og etablering af grønne korridorer.

Siden slutningen af 2018 har vi arbejdet aktivt med at sikre lokalplaner for vores optionsarealer i den nye Marienlyst-bydel samt vores egen jord ved Brendstrup Gaard. Mens optionsarealerne indgår direkte i den nye bydel, der planlægges 6-8 km fra Aarhus bymidte med plads til 12-14.000 indbyggere, forventes Brendstrup Gaard kun at blive en del af områdets fremtidige klima- og naturløsninger.

Det store udbud af nybyggede lejeboliger og ejerboliger i Aarhus har påvirket markedet negativt. Særligt det omfattende udbud af lejeboliger har dæmpet markedsforventningerne på kort og mellemlang sigt. Selvom vi stadig har tiltro til ejerboligmarkedets langsigtede udvikling i Aarhus, har vi sænket vores forventninger til den nærmeste fremtid. Med de aktuelle salgsspriser kombineret med de høje byggeomkostninger ser vi begrænset potentiale i vores optionsaftaler i området.

Vores tilstedeværelse omkring Aarhus omfatter også et 18 hektar landområde i Malling, beliggende 13 km syd for Aarhus, som blev erhvervet i 2020. Dette område anser vi fortsat som attraktivt for fremtidig boligudvikling på længere sigt.

Det eneste igangværende byggeri ved årets udgang var byggeriet af Astas Have, som er beliggende på Sundholmsvej i København. Konkursen hos totalentreprenøren Q-Construction i 2022 har medført en forsinkelse af dette projekt, hvor arbejdet blev sat på pause i 2022. Byggeriet er genoptaget primo 2023, hvor kælderens med underjordisk parkering er opført som råhus. I Astas Have opføres der 31 boliger til VIBO samt 33 boliger, som vi forventer at sætte til salg i 2025/26, samt tilhørende parkeringspladser og endeligt et erhvervsareal, der forventes afleveret i 2026. Det endelige resultat af projektet kendes ikke, før der er indgået nye entreprisekontrakter for det samlede projekt, og de sidste boliger er solgt.

Udviklingsporteføljen (projektbeholdningen) repræsenterede i alt 159 mio. kr. i balancen ved årets udgang (2023: 155 mio. kr.). Heri indgår ikke udlejningsboliger som opføres til egen investeringsportefølje, som regnskabsmæssigt kategoriseres som investeringsejendomme under opførelse og ej heller investeringsejendomme med udviklingspotentialer.

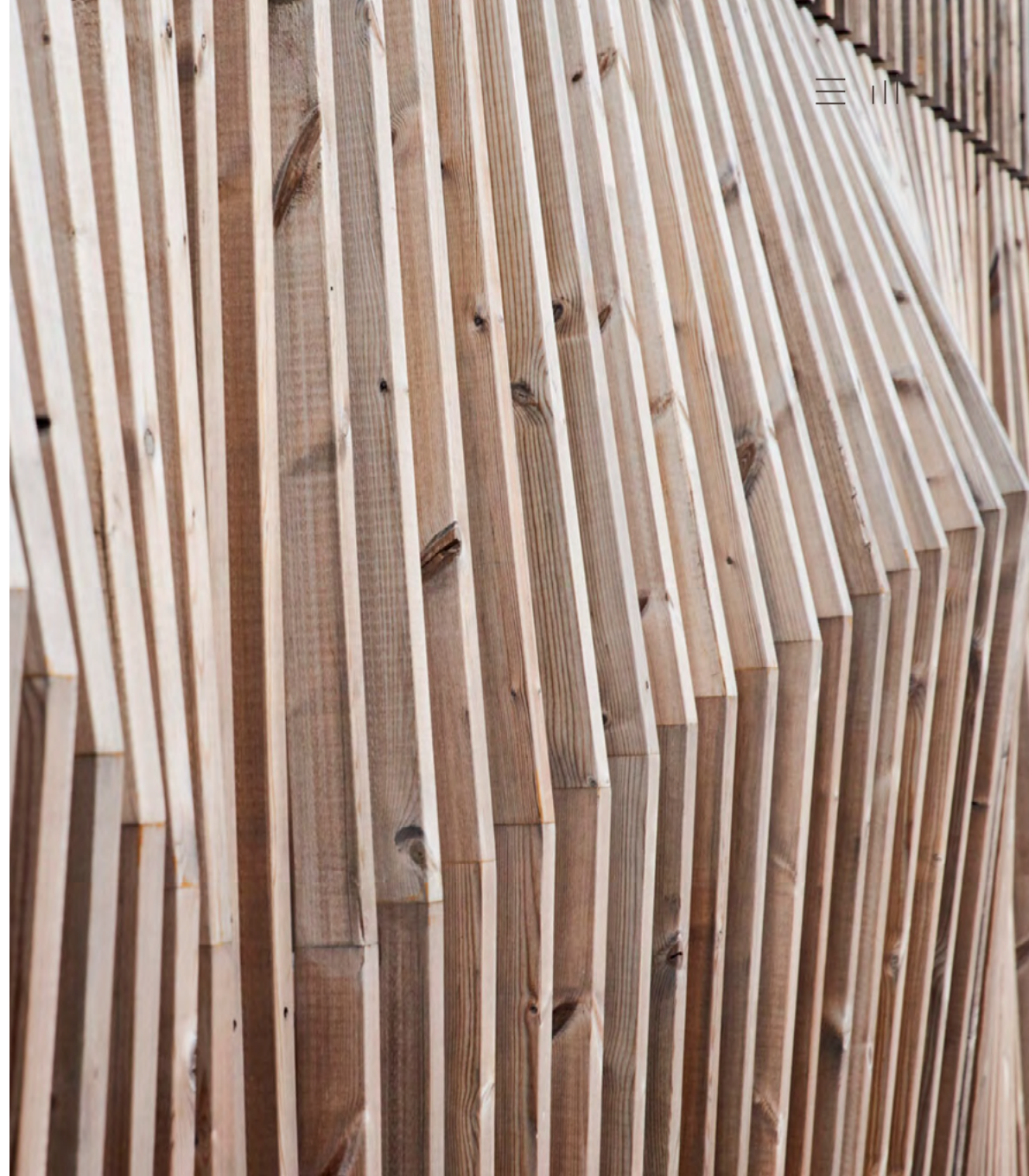
Den andel af projektbeholdningen, hvor der ikke allerede er igangsat et egentligt byggeri, definerer

vi som jordbank. Jordbanken androg ved årets udgang 92 mio. kr. (2023: 99 mio. kr.) og består af jord med og uden byggeretter, optioner på jord med byggeretter samt projektejendomme med muligheder for byggeretter.

For boligprojekter afleveret tidligere afholdtes der som vanligt 1- og 5-års gennemgang med kunder og entreprenører i henhold til lovgivningens regler herom. Vi er i langt de fleste tilfælde enige med køber ved fejl- og mangelgennemgang, og udbedring sker løbende i samarbejde med udførende totalentreprenør. I enkelte tilfælde er vi ikke enige i de påpegede mangler og eventuelle krav. I sådanne tilfælde søger vi i videst muligt omfang at løse disse situationer ved dialog, men af og til kan enighed ikke opnås, hvorfor der må foretages syns- og skønsforretning samt i enkelte tilfælde juridiske vurderinger og afgørelser.

Koncernen er part i Syn og Skønssag hvor det fulde bruttokrav på 11,3 mio. kr. er hensat i koncernregnskabet.

Koncernen er derudover part i et mindre antal juridiske tvister, men på baggrund af interne og eksterne juridiske vurderinger er det vores vurdering, at vi står stærkt i disse sager, hvorfor der ikke er hensat ekstraordinært til den økonomiske risiko forbundet hermed.



Mørkhøj Bygade

Fra historisk kulturarv til moderne grøn bydel

ALFA Development er klar til at påbegynde et af de mest ambitiøse projekter i Gladsaxe – en ny grøn bydel omkring den fredede Mørkhøjgård. Området skal huse over 400 boliger, heraf 20 % almene samt mindst 10 % erhverv, og samtidig bevare den eksisterende natur med skov, gamle træer og parkarealer. Den historiske gård istandsættes og omdannes til et centralt samlingspunkt med fælles faciliteter for beboerne.

Et nyt, naturskønt bykvarter er under udvikling ved Mørkhøj Bygade i Gladsaxe. Området, der dækker 54.000 m², vil over de kommende år blive omdannet til en mangfoldig og moderne bydel, hvor kvalitet, fællesskab og grønne omgivelser er i fokus.

Projektet omfatter mere end 400 boliger i forskellige størrelser og boligformer. Alle boliger er designet med fokus på arkitektonisk kvalitet, optimal udnyttelse af dagslys og moderne boligstandarder.

Den fredede Mørkhøjgård bliver et centralt samlingspunkt i bydelen, som vil skabe rum for fælles faciliteter og sociale aktiviteter. Derudover vil de omkringliggende grønne områder blive integreret i udviklingen for at skabe et rekreativt og naturskønt miljø.

Den prisvindende Irmabyen i Rødovre danner grundlag for udviklingen af det nye bykvarter i Gladsaxe.

[Læs mere om Mørkhøj her](#)



BELIGGENHED	GLADSAXE KOMMUNE
FORVENTET BYGGESTART	2026
GRUNDAREAL	54.000 m ²
ENHEDER	MERE END 400 BOLIGER, HERUNDER 20 % ALMENE



Markedsoverblik

I 2024 var det danske investeringslandskab fortsat præget af økonomisk usikkerhed, omend inflationen begyndte at stabilisere sig. De fortsat høje renter og investorernes fastsatte høje afkastkrav medførte et stadigt lavt investeringsniveau inden for både bolig- og erhvervsejendomme. På trods af en svag opblødning i visse segmenter i årets anden halvdel forblev aktivitetsniveauet historisk lavt, da mange investorer fortsat var tilbageholdende som følge af markedets usikkerheder og strammere finansieringsvilkår.

Boligejendomme i København

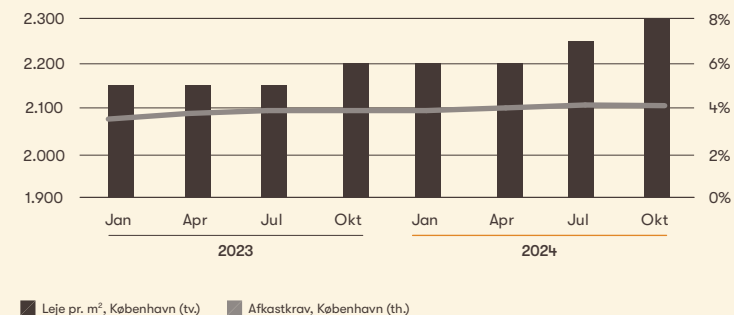
For lejeboliger i København var 2024 præget af stigende nettoafkast og uændrede lejepriser, hvilket afspejler en fortsat tilpasning til markedets og de økonomiske realiteter. Nettoafkastet ligger nu på 3,9 %, mens lejepriserne kun er steget med 2 % sammenlignet med 2023. Tomgangsprocenten faldt over året, idet den nåede 2 % ved årets udgang, hvilket vidner om en fortsat lav tomgangsprocent. Dette følger efter en midlertidig stigning ved indgangen til 2024, hvor tomgangsprocenten steg fra 2,3 % ved udgangen af 2023 til 2,7 % i begyndelsen af 2024. Den faldende rente og den

øgede disponible indkomst styrker vores forventninger om fortsat stabile og muligvis stigende lejeniveauer i København. Det reducerede antal igangsatte nybyggerier sætter udbuddet under pres, hvilket også kan bidrage til øgede lejeniveauer på boligejendomme fremover.

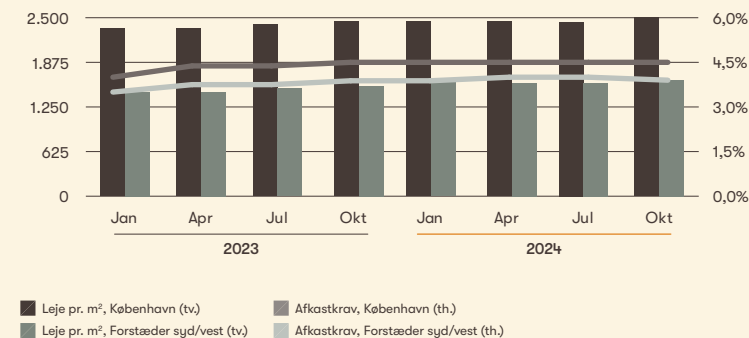
Kontorejendomme i København

Markedet for kontorejendomme i København, på primære lokationer, oplevede en minimal stigning i nettoafkastet, som nu ligger i niveauet 4,1 %. Niveauet for lejepriserne har de seneste par år ligget på et forholdsvis stabilt niveau, men er i

Kontorejendomme, København, Primære lokationer



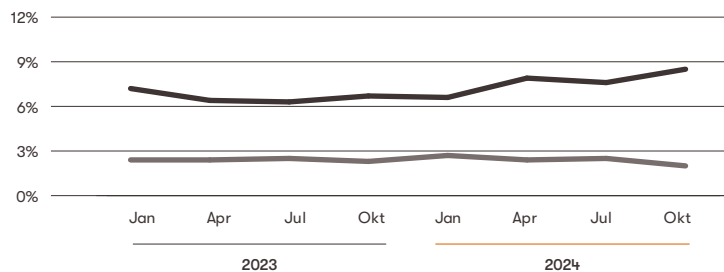
Lejeboligejendomme, Primære lokationer



Kilde Colliers

Tomgangsprocent, Region Hovedstaden

Procent



■ Kontor ■ Bolig

Kilde: Ejendom Danmark

2024 steget med 4,5 % i løbet af året. Tomgangsprocenten har de seneste år været faldende, men ved udgangen af 2024 steg den til 8,5 % i Region Hovedstaden. Det kan tyde på en begyndende ændring i markedet, selvom efterspørgslen efter kontorplads på primære lokationer stadig udviser en vis robusthed. Forventningen er derfor, at vi fortsat vil opleve stabil efterspørgsel på kontorlokaler på disse lokationer, med stabile lejeniveauer og lav tomgang på længere sigt. Kontormarkedet i Danmark er stadig stabilt og kun i mindre grad påvirket sammenlignet med udlandet f.eks. England og USA, som lider under markant tomgang.

IrmaByen er designet til fællesskab, til at beboerne mødes – inde og ude. Det gælder for hele bydelen, men i særdeleshed for det nyeste byggeri, Living By ALFA.



ALFA Work

På Knud Højgaards Vej 2 i Søborg ligger ALFA Developments domicil, ALFA Work. ALFA Work modtog prisen som bedste danske kommercielle renoveringsprojekt ved årets European Property Awards 2022, og i 2024 vandt husets dygtige kantine team prisen som Danmarks bedste kantine.



Ejendommen på Knud Højgaards Vej, der tidligere fungerede som hovedsæde for Stark-koncernen, har undergået en gennemgribende forvandling. Fra et typisk kontorhus med cellekontorer er det transformeret til ALFA Work: Et topmoderne, fleksibelt multikontorhus med fokus på innovation, æstetik, anvendelighed og bæredygtighed.

Omgivelserne i ALFA Work giver virksomheder de bedste betingelser for at vokse, sparre og inspirere hinanden. Herudover er det en kontorbygning, der huser en lang række iøjefaldende og originale detaljer. Blandt andet prydes kontoret af mere end 100 levende planter, mosvægge og et atrium med "svævende" mødelokaler.

Kantinen i ALFA Work er ikke kun et spisested, men også et samlingspunkt, hvor medarbejdere i hele huset kan nyde en pause i indbydende og socialt inspirerende rammer. Kantinen er kendt for sin høje kvalitet, velmagende retter og friske råvarer, der både imponerer og inspirerer hver eneste dag. Kantine teamets dedikation og kreativitet blev officielt anerkendt, da kantine blev kåret som Danmarks bedste ved Kantineprisen 2024.

"Vi er utrolig stolte af at modtage Kantineprisen 2024. Vi er gode til at formidle bæredygtighed, fokus på madspild og fokus på de cirkulære arbejdsgange. Mange kantiner er, ligesom os, gode til at samarbejde med lokale producenter og leverandører, men der hvor vi skiller os ud, er på formidlingsdelen af vores bæredygtighedstiltag," fortæller Sine Andersen, Køkkenchef i ALFA Work.

I ALFA Work har ALFA Development fået selskab af andre virksomheder, der deler de samme værdier og ambitioner, særligt når det kommer til at inspirere og sætte sit positive aftryk på omverdenen. De innovative løsninger og det stilrene design i ALFA Work har desuden bidraget til, at ejendommen kan bryste sig af prisen som bedste danske kommercielle renoveringsprojekt ved European Property Awards 2022.

European Property Awards anerkender og kårer hvert år de mest originale og innovative tiltag i ejendoms- og byggebranchen inden for en række kategorier.

[Læs mere her](#)



BELIGGENHED	2860 SØBORG
OPFØRELSESÅR	2001
AREAL	4.638 M ²
ENHEDER	3.450 M ² KONTORAREALER, 932 M ² KÆLDER, 75 PARKERINGSPLADSER

Performance

Positiv udvikling i driftsindtjeningen og pengestrømmene trods frasalg. Efterspørgslen på boliger er fortsat høj, udviklingsprojekter planlægges i samarbejde med kommunen og øvrige ejendomme drives videre.

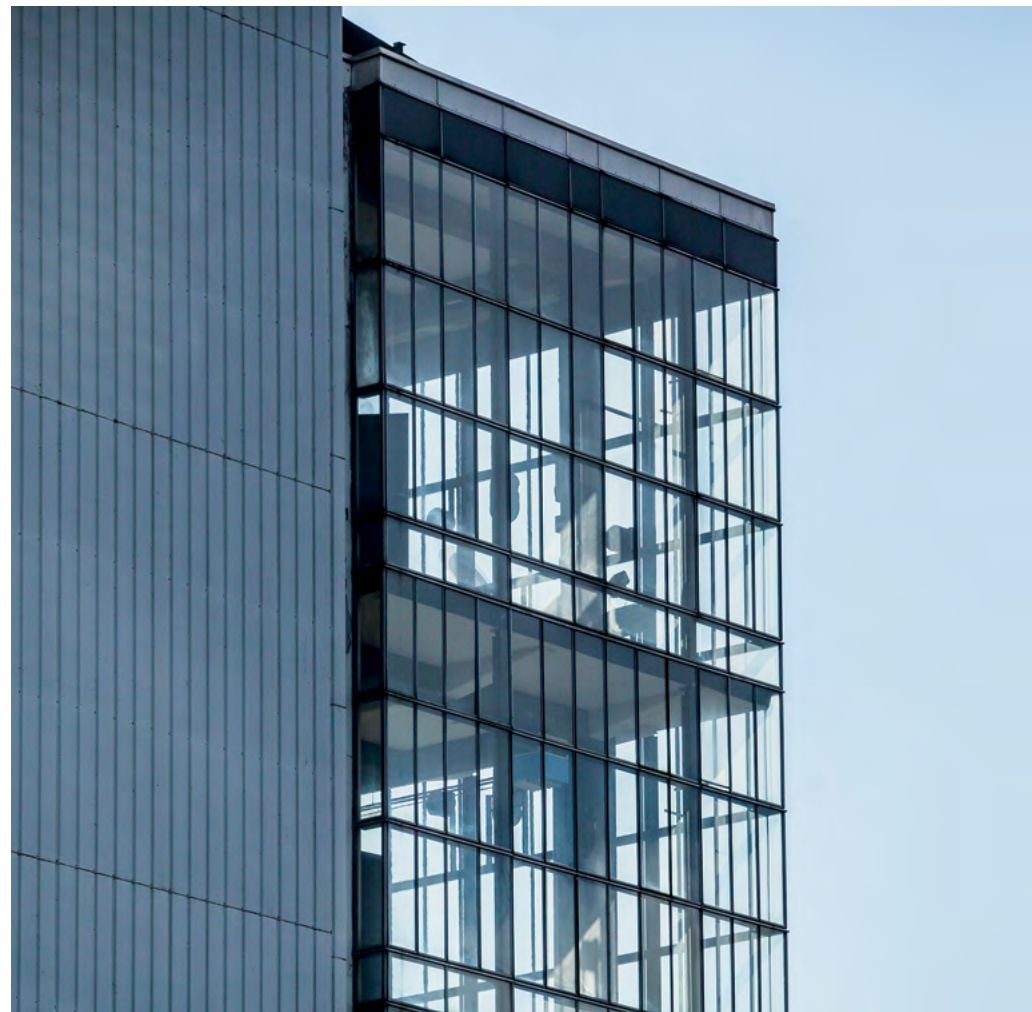
Der har i 2024 været en stabil udvikling i driftsindtjeningen fra de tilbageværende ejendomme, selvom den samlede driftsindtjening er reduceret som følge af frasalg af Njalsgade Komplexet ultimo 2023. De resterende investeringsejendomme performer som forventet med stabil drift og positive pengestrømme fra driften.

Der blev i regnskabsåret foretaget værdireguleringer af investeringsejendomme på i alt 1 mio. kr. Værdireguleringerne kan opdeles i positive reguleringer på 17 mio. kr. som følge af forbedrede driftsresultater og lejeforhøjelser ved uændrede afkastprocenter og negative markedsrelaterede reguleringer på -16 mio. kr.. Til sammenligning udgjorde de samlede værdireguleringer i 2023 -32 mio. kr., fordelt på positive driftsrelaterede reguleringer på 81 mio. kr. og negative markedsrelaterede reguleringer på -63 mio. kr. I 2023 blev der endvi-

dere nedskrevet værdi af købte byggeretter for og afholdte udviklingsomkostninger for 50 mio. kr. på investeringsejendomme med udviklingspotentiale.

Living By ALFA Irmabyen fortsætter den positive udvikling, og vi oplever stor efterspørgsel efter boligerne. Ved genudlejning har vi konsekvent kunnet opnå højere lejeniveauer, hvilket bekræfter konceptets styrke og attraktivitet i markedet. Ejendommen består fortsat af 101 lejeboliger, 62 boliger til voksne uden hjemmeboende børn samt en række velbesøgte fællesområder, herunder loungeområde, hjemmebiograf og eventrum. Erhvervslejemålene med restaurant, supermarkeder og mindre serviceerhverv bidrager fortsat positivt til den samlede drift.

Investeringsejendomme udgør 1.341 mio. kr. ved udgangen af 2024 mod 1.321 mio. kr. ultimo 2023.





Investeringsejendomme under opførelse udgør uændret 0 mio. kr. og omfatter alene Kaffetårnet i Irmabyen, der efter færdiggørelsen af Living By ALFA i 2023 er det eneste igangværende projekt. Kaffetårnet indregnes til 0 kr., da den bevaringsværdige bygning afventer Slot- og Kulturstyrelsens godkendelse af de foreslåede renoveringsløsninger. Det forventede resterende renoveringsbudget udgør 40,3 mio. kr., hvoraf 30,8 mio. kr. er afsat under hensatte forpligtelser.

Investeringsejendommene i Rovsingsgade, der blev købt i september 2022, er i dag udlejet til bilforhandlere. Grundstykket, hvorpå investeringsejendommene ligger, udgør godt 20.000 m² i det gamle industriområde på grænsen mellem Nørrebro, Østerbro og Nordvest. Rovsingsgade forbinder Tagensvej og Lyngbyvej og fungerer som en forlængelse af den gamle jernbane, der i dag er blevet omdannet til den velbesøgte Nørrebropark. I Rovsingsgade ønsker vi, i tæt samarbejde med Københavns Kommune og de øvrige grundejere i området, at lave en lokalplan der forener Nørrebro, Østerbro og Nordvest i et nyt trygt bykvarter, med et særligt fokus på diversitet, fællesskab og bæredygtighed.

Planen er at skabe et blandet bykvarter med en kombination af boliger og lettere erhverv, hvor det nye bykvarter i Rovsingsgade skal omfavne en bred målgruppe, lige fra den lille familie, der værdsætter byens tilbud, trygheden og nærheden til institutioner, til seniorparret, der er på udkig efter fællesskaber, grønne arealer og god infrastruktur.

Øvrige investeringsejendomme med udviklingspotentiale er beliggende i henholdsvis Smedeland i Glostrup og Mileparken/Marielundvej i Herlev. Disse ejendomme er erhvervet med henblik på fremtidig udvikling af boligudlejningsejendomme. Grundet de nuværende markedsforhold for nybyggeri har vi valgt at fortsætte den eksisterende drift som investeringsejendomme, indtil markedsforholdene igen understøtter en rentabel konvertering til bolig. Denne fleksible tilgang sikrer et stabilt cashflow, mens vi afventer bedre markedsvilkår for udvikling.

Investeringssporteføljen er alene finansieret med realkreditlån som jf. årsregnskabsloven er indregnet til amortiseret kostpris.

Living By ALFA Irmabyen

Living By ALFA i IrmaByen i Rødovre er vores servicede Build-to-Rent koncept, der tilbyder beboerne en boligoplevelse med fokus på både privatliv og fællesskab. Living By ALFA rummer 101 lejemboliger, der henvender sig til både familier, singler og par, samt 62 boliger for voksne uden hjemmeboende børn. Fælles for alle boliger er adgang til The Clubhouse, der fungerer som et centralt mødested med faciliteter som lounge, hjemmebiograf, legerum, eventrum med køkken, gæsteværelser og et Community Team, der understøtter det sociale liv i bygningen.

Living By ALFA er et eksempel på vores engagement i at skabe moderne boligmiljøer, der imødekommer beboernes behov for både privatliv og fællesskab. Fællesområderne er skabt i samarbejde med designeren Ulrik Wang, som har sørget for en eksklusiv oplevelse til beboerne.

I 2022 modtog Living By ALFA prisen som "Best Emerging Coliving Concept" ved de internationale Coliving Awards – en anerkendelse af projektets innovative tilgang til boligfællesskaber.



BELIGGENHED	RØDOVRE KOMMUNE
UDVIKLINGSÅR	2023
AREAL	17,305 m²
ENHEDER	163 LEJEBOLIGER SAMT 400 M² FÆLLESOMRÅDER

Teknologi og fællesskab – en integreret oplevelse

En specialudviklet app samler beboerne, Community Teamet og butikker i nærområdet på én platform. Her kan beboerne nemt holde sig opdateret om seneste nyt i Living By ALFA og IrmaByen, kommunikere med andre beboere, booke services og tilmelde sig fællesaktiviteter. Den digitale platform understøtter altså det fællesskab, konceptet er bygget på.

Fundamentet for Living By ALFA

Fra begyndelsen har fundamentet for Living By ALFA været at imødekomme megatrends som deleøkonomi, fællesskab, bekvemmelighed, interaktion på tværs af generationer, social ansvarlighed og bæredygtighed. Konceptet er inspireret af succesfulde boligkoncepter fra hele verden, der forener ejendoms-, hotel- og restaurationsbranchen, og som skaber en helhedsorienteret boligoplevelse, der rækker ud over de traditionelle boligmodeller.

Kundens tilfredshed i fokus

Som led i vores indsats for at imødekomme beboernes behov med vores boliger og tiltag, har vi indgået et partnerskab med Prognosecenteret for at gennemføre kundetilfredshedsanalyser blandt beboerne i IrmaByen. Prognosecenteret har mere end 45 års erfaring med prognoser og analyser i bygge- og ejendomsbranchen, hvilket de blandt andet gør med stor succes i Norge og Sverige. Med undersøgelsen er vi med til at etablere et benchmark for kundetilfredshed på det danske ejendomsmarked.

Formålet er at forstå beboernes oplevelse af deres boliger og skabe fundamentet for at forbedre fremtidige boligprojekter. Ved at indsamle data fra lejere i Living By ALFA kan vi arbejde målrettet med at optimere boligoplevelsen og sikre, at vores ejendomsudvikling altid lever op til beboernes forventninger.

[Læs mere her](#)

“Vi tør stille de svære spørgsmål og finde svar. Kan vi bo mindre og dele mere? Hvordan skaber vi velfungerende fællesskaber? Svarene finder vi ved at investere i grundig research og ved at afprøve nytænkende udviklingskoncepter i praksis.”

Andreea Kaiser
Co-Founder og CEO



Risikostyring

Risici er en naturlig del af at drive vores forretning. Formålet med risikostyringsprocessen er løbende at vurdere risici forbundet med forretningsaktiviteterne for at sikre, at vores indsats og ressourcer anvendes effektivt til at minimere de væsentligste risici.

Risici definerer vi som enkeltstående begivenheder eller trends, der kan påvirke vores forretningsaktiviteter eller evne til at eksekvere strategiske dispositioner væsentligt, samt have negativ indflydelse på vores indtjeningssevne og omdømme.

Vores flade organisationsstruktur og agile forretningstilgang sikrer hurtig og rettidig handling på identificerede risici. Risikostyringen tager afsæt i en struktureret proces med henblik på at analysere, handle på og evaluere tiltag, der er iværksat med henblik på at reducere effekten af de identificerede risici. Efterfølgende foregår løbende opfølgning for at sikre, at risici forbliver på et acceptabelt niveau.

Risikostyringsprocessen inddeles i to parallelle processer:

- **Strategisk risikostyring**
Styring af kort- og langsigtede strategiske scenarier for virksomheden.
- **Operational risikostyring**
Styring af identificerede risici i forbindelse med den daglige forretningsdrift.

Strategisk risikostyring

ALFA Developments bestyrelse mødes fire gange om året og drøfter kort- og langsigtede strategiske risici. Identificerede væsentlige risici analyseres og anbefalinger til risikoreducerende handlinger kommunikeres til direktionen som led i risikostyringsprocessen. Direktionen overvåger risikostyringsprocessen og følger op på, hvorvidt tilstrækkelige tiltag er iværksat for at nedbringe risici til et acceptabelt niveau.

Operational risikostyring

Direktionen afholder ugentlige møder, og sammen med funktionsledelsen afholdes månedlige møder vedrørende væsentlige hændelser, aktiviteter og begivenheder i virksomheden, herunder evaluering og opfølgning på de risikoreducerende tiltag, der er iværksat af funktionsledelsen.

Funktionsledelsen er ansvarlig for at identificere risici, iværksætte risikoreducerende tiltag, evaluere tiltagene samt følge op på håndterede risici forbundet med deres forretningsområde. Funktionerne er med til at understøtte og facilitere implementering af risikostyringsprocesserne samt varetage den daglige operationelle risikostyring.

Opfølgning på håndterede risici dokumenteres og drøftes på statusmøder, med henblik på at skabe indsigt i og forståelse for opståede risici og deres fremadrettede påvirkning af virksomhedens aktiviteter.

Kontinuerlig risikovurdering

Analyse

Risici bliver identificeret og analyseret for at fastslå årsag, konsekvens og sandsynlighed for at risikoen indtræffer.

Handling

Væsentlige risici prioriteres og tildeles risikoansvarlig afdeling. Nødvendige handlinger iværksættes for at nedbringe risikoen.

Evaluering

Gennemførte risikoreduceringstiltag evalueres og implementeres i daglig forretningspraksis. Rapportering til interessenter.

Monitorering

Opfølgning

Løbende opfølgning på implementerede tiltag og kontrol af, at håndterede risici forbliver på et acceptabelt niveau.

Risikoanalyse i 2024

ALFA Developments seneste strategiske og operationelle risikoanalyse er foretaget i fjerde kvartal 2024.

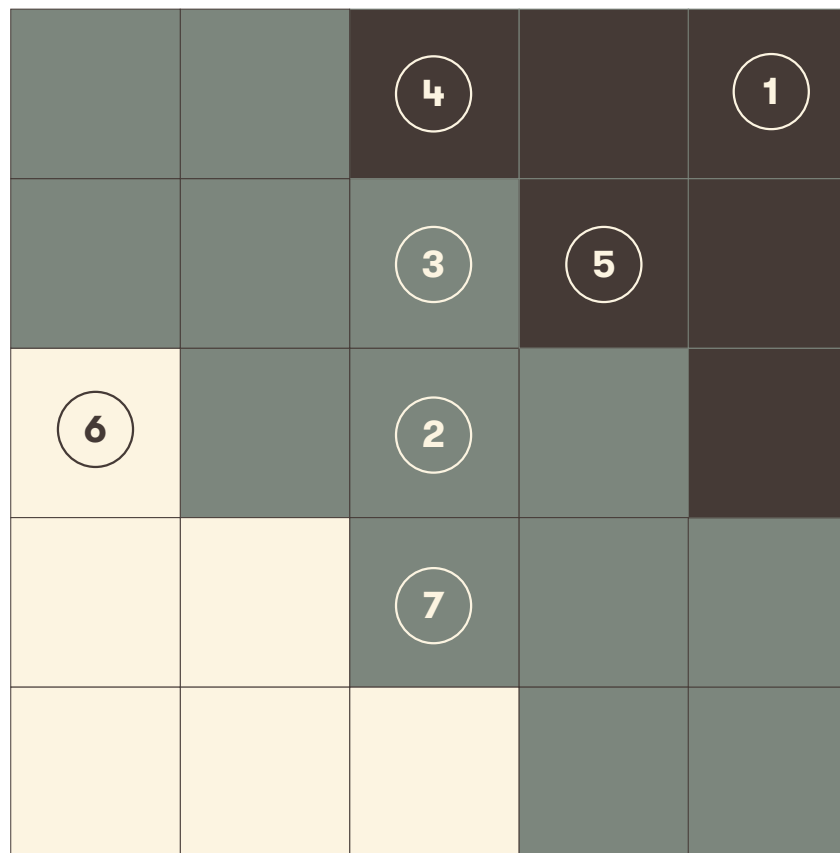
Analysen har identificeret syv risici, der kan have en væsentlig indflydelse på vores indtjeningssevne og omdømme, samt sandsynligheden for, at risikoen vil indtræffe.

Beskrivelser af de identificerede risici samt risiko-reducerende tiltag er beskrevet på denne og de følgende sider.

Høj

Omdømme og indtjeningssevne konsekvens

Lav



Lav

Sandsynlighed

Høj

1

Makroøkonomi

- Økonomisk afmatning
- Øget konkurrence
- Force majeure

2

Politiske forhold

- Forandringer i lovgrundlag
- Ændret infrastrukturplanlægning og lokalplan

3

Kreditfaciliteter

- Utilstrækkelig finansiering
- Forringede kreditvilkår
- Udsving i markedsrenterne

4

Likviditet

- Lav udlægningsprocent
- Vigende salg
- Uforudsete omkostninger

5

Værdiansættelse

- Subjektive skøn
- Udsving i eksterne og interne omkostningsdrivere

6

Compliance

- Overtrædelse af lovgivning
- Uetisk adfærd

7

IT

- Cyberangreb
- Systemnedbrud
- Fejlede IT-implementeringer

	1 Makroøkonomi - Ejendoms- markedet og samfundsøkonomien	2 Politiske forhold - Lovgivning og lokalplaner	3 Kreditfaciliteter - Kapitalmarkedet og renteutviklingen	4 Likviditet - Betalingsforpligtelser
Nøglerisici	Positiv efterspørgsel og prisudvikling på byggerier og udlejningsejendomme kræver et sundt konkurrence-miljø, et balanceret ejendomsmarked og en stabil samfundsøkonomi. Øget konkurrence kan reducere udbuddet af investeringsmuligheder og begrænse adgangen til kompetente personaleressourcer. Nedgang på ejendomsmarkedet kan påvirke vores afsætningsmu-ligheder og indtjeningsevne.	Ændringer i lovgivning eller infrastruktur planlæg-ning kan have indflydelse på vores forretningsakti-viteter. Forandringer i skatte- og momslovgivningen, leje-lovgivningen, kreditlovgivningen eller ændringer i infrastruktur- og lokalplanlægningen kan potentielt påvirke udviklings- og udlejningsforretningen, pipe-linen og fremtidige investeringsmuligheder.	Adgang til kreditfaciliteter er en forudsætning for at opretholde det ønskede investeringsniveau i både udviklings- og investeringsporteføljen. Reduceret adgang til finansiering, forringede finansieringsvilkår eller udsving i markedsrenterne kan påvirke pipelinen, rentabiliteten i udviklingspor-teføljen såvel som værdiansættelsen af investerings-porteføljen.	Utilstrækkelig likviditet til at honorere betalingsfor-pligtelser rettidigt eller til at finansiere ALFA Develop-ments udvikling benævnes likviditetsrisikoen. Vigende salg i udviklingsporteføljen, lav udlejnings-procent i investeringsporteføljen eller uforudsete omkostninger er faktorer, der kan påvirke likviditeten. Endeligt kan der opstå situationer, hvor lejers manglende betalingsevne eller vilje kan påvirke vores likviditet.
Risiko-minimerende handlinger	ALFA Development overvåger kontinuerligt markedet for at forudse ændrede markeds- og konkurrencebe-tingelser så tidligt som muligt. Det er vores ambition at være en agil virksomhed med en flad organisationsstruktur, hvilket sikrer, at vi hurtigt kan omstille forretningen ved ændringer i markedet. Vores forretningsmodel skaber en naturlig risikoaf-dækning, der reducerer følsomheden for ejendoms-markedets cykliske konjunkturer. En lavere efterspørgsel inden for ét forretningsom-råde, udvikling og salg af ejendomme, vil kunne absorberes af en højere efterspørgsel inden for det andet forretningsområde, køb og udlejning af ejendomme.	For at reducere politiske risici samt for at kunne reagere rettidigt på forandringer, der kan påvirke vores forretningsaktiviteter, monitorerer ALFA Devel-opment aktivt det politiske landskab. Vi bestræber os på at opnå medindflydelse i den politiske proces ved at være aktive deltagere, hvor beslutningerne bliver truffet. Det indebærer, at vi i videst muligt omfang engagerer os i lokalpolitik, samt indtager en aktiv rolle i udarbejdelsen af fremtidige lokalplaner.	ALFA Development har en grundig og risikofokuseret forretningsgang samt en balanceret kapitalstruktur. En konservativ belånings- og renterisikoprofil med en overvægt af langsigtede finansieringstilsagn i investeringsporteføljen, sikrer en hensigtsmæssig risikoafdækning henset til aktivsiden. Ligeledes har vi med samarbejde baseret på trans-parens, medindflydelse og tillid oparbejdet gode relationer med flere af Danmarks største finansielle institutter gennem mange år. Ovenstående forhold reducerer finansieringsrisikoen til et acceptabelt niveau.	ALFA Development opererer med et fastlagt mini-mumsniveau af likviditet for at sikre betalingsevnen. Likviditetsberedskabet sikres ved en struktureret forecast proces, der løbende overvåger og prognosti-cerer fremtidige pengestrømme. Ved tegn på afvigelser i forhold til minimumsniveauet, kan rettidige handlinger, der sikrer, at vi altid opretholder optimal finansiering og tilstrækkelig likviditet, iværksættes.
Risiko	Force Majeure: Naturkatastrofer, pandemier og krig osv. Faldende ejendomspriser Stigende byggepriser	Forandringer i lovgrundlag Ændret infrastruktur planlægning og lokalplan	Utilstrækkelig finansiering Forringede kreditvilkår Udsving i markedsrenterne	Lav udlejningsprocent Vigende salg Uforudsete omkostninger

	5 Værdiansættelse - Regnskabsmæssige skøn	6 Compliance - Regler og standarder	7 IT - Systemnedbrud og cyberangreb
Nøglerisici	Opgørelse af dagsværdien for investeringsporteføljen er baseret på skøn, og værdiansættelsen er derfor behæftet med en vis usikkerhed. Faktorer, der kan påvirke værdiansættelsen, er bl.a. afkastkrav, udviklingen i markedsforholdene på ejendomsmarkedet og de finansielle markeder samt udsving i den enkelte ejendoms forhold f.eks. udlejningsprocenter, vedligehold m.m. Ovenstående faktorer har direkte effekt på værdiansættelsen og kan risikere at påvirke ALFA Developments indtjening.	Det er vigtigt, at vi og vores samarbejdspartnere opererer inden for lovens rammer, overholder politikker og etiske standarder samt agerer ansvarligt i enhver henseende. Vores forretningsaktiviteter er ofte reguleret, mens vi på nogle områder er ansvarlige for selv at sætte høje standarder. Overtrædelse af lovgivningen eller manglende indfrielse af omverdens forventninger, kan reflektere negativt på os.	Stabile IT-systemer er essentielle for at sikre den daglige drift – fra styring af investeringer, servicering af kunder til analyse og rapportering. Vi er afhængige af, at systemerne er sikre, tidssvarende og skalerbare, så vi kontinuerligt kan træffe datadrevne beslutninger, øge produktiviteten og styrke forretningen.
Risiko-minimerende handlinger	Økonomistyringsprocessen består af forretningsgange og kontroller, der skal sikre, at drift- og balanceposter er optimeret, og at værdiansættelsesgrundlaget er retvisende. Uagtet udførelsen af disse kontroller, baserer værdiansættelsen sig på et skøn af udlejningsindtægter, samt hvilke fremtidige omkostninger til drift- og vedligehold, der forventes afholdt. De iværksatte kontroller sikrer, at de udførte skøn er velunderbyggede og sagligt begrundede med afsæt i de erfaringer, der er opbygget i organisationen, hvilket reducerer risikoen til et acceptabelt niveau.	Ansvarlig og etisk adfærd er forankret dybt i vores organisation. Kommunikation, politikker, retningslinjer, interne kontroller og forretningsprocesser, danner rammen for, hvordan vi og vores samarbejdspartnere skal forholde sig til særligt risikable situationer eller spørgsmål. Samarbejdspartnere forventes at leve op til samme høje standarder. Partnere udvælges ikke kun ud fra økonomi og kompetencer, men også på værdier som ordentlighed, redelighed og ansvarlighed, for at sikre en fælles forståelse af god forretningsskik. Løbende opfølgning fra funktionerne og ledelsen sikrer, at vi og vores partnere i videst muligt omfang er i compliance.	IT-strategien fokuserer på cloud migration, standardisering og centralisering af systemer og processer. Få systemer, der understøtter brugerne med fokus på effektive forretningsgange og værdiskabelse, er essentielt for at sikre en stabil platform med bred brugeraccept. Platformen er centralt styret for at administrere og reducere mængden af anvendt software og hardware. Centraliseringen skaber bedre mulighed for styring og overvågning af platform, masterdata, standarder, kontroller og sikkerhed. Vores IT-leverandør varetager vedligeholdelse og drift af systemer, sikkerhedsstandarder og kontroller.
Risiko	Subjektive skøn Udsving i eksterne og interne omkostningsdrivere	Overtrædelse af lovgivningen Uetisk adfærd	Cyberangreb Systemnedbrud Føjlede IT-implementeringer



Selskabsledelse

ALFA Development ejes af SeedALFA Holding S.A.R.L., som vælger bestyrelsens medlemmer. Bestyrelsen er ansvarlig for selskabets overordnede vision og strategi, mens direktionen er ansvarlig for den daglige ledelse.

ALFA Development A/S ejes 100 pct. af SeedALFA Holding S.A.R.L., som ejes ligeligt af ægteparret Andreea Ioana Kaiser og Ludvig Find.

Bestyrelsen består i dag af Andreea Ioana Kaiser og Ludvig Find samt de eksterne og uafhængige medlemmer bestyrelsesformand Anders Wahrer, Klaus Kaae og Peter Winther. Jan Kristensen udtrådte af bestyrelsen i august 2024 i forbindelse med sin tiltræden som administrerende direktør for C.W. Obel Ejendomme.

Bestyrelsen er ansvarlig for selskabets overordnede vision og strategi samt opfølgning på gennemførelsen af disse, med henblik på at sikre værdiskabelsen i selskabet både på kort og lang sigt.

Bestyrelsen fastlægger arbejdsdelingen mellem bestyrelsen og direktionen samt direktionens

opgaver og ansættelsesforhold. Derudover sikrer bestyrelsen klare retningslinjer for ansvarlighed, planlægning, opfølgning samt risikostyring.

Bestyrelsen udøver tilsyn med direktionen og fastlægger retningslinjer for udøvelsen af tilsynet. I sit tilsyn skal bestyrelsen sikre, at den daglige drift og ledelse sker tilfredsstillende, og at direktionen besidder de rigtige kompetencer.

I regnskabsåret bestod direktionen alene af finansdirektør Kristian Hare. CEO Andreea Kaiser og COO Christian Wæver indtrådte begge i direktionen i februar 2025. Over de kommende år vil fokus være på at vækste den danske forretning, hvor der skal findes nye attraktive projekter til udviklingsforretningen samt investeringsporteføljen. Strategien er fortsat en langsigtet tilstedeværelse i Aarhus, hvor vi med vores nuværende jordbesiddelser og

optioner ser muligheder, som betyder, at organisationen i Aarhus på længere sigt vil kunne øges, når tiderne tillader det.

Ud fra bestyrelsens retningslinjer er direktionen ansvarlig for den daglige ledelse af ALFA Development A/S, hvilket blandt andet består i at sikre et fornuftigt likviditets- og kapitalberedskab. Derudover arbejder direktionen for en professionel organisationsstruktur og en virksomhedskultur, der med udgangspunkt i dygtige og passionerede medarbejdere, har fokus på kvalitet og kundetilfredshed.

Der arbejdes i organisationen med kvalitet, miljø, sikkerhed samt optimering og effektivisering af virksomhedens forretningsprocesser. Dette med henblik på at skabe kvalitetsbyggerier og helstøbte bykvarterer inden for økonomisk og bæredygtighedsmæssigt tilfredsstillende rammer.

Endvidere er direktionen ansvarlig for ALFA Developments finansielle udvikling, planlægnings- og rapporteringssystemer såvel som interne kontroller og risikostyringsprocesser.

Interne kontroller

Formålet med ALFA Developments kontrolmiljø er at minimere væsentlige risici henset til forretningsaktiviteterne såvel at sikre, at den finansielle rapportering giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling.

Bestyrelsen og direktionen er ansvarlig for at føre tilsyn med effektiviteten af ALFAs kontrolmiljø. Direktionen er ansvarlig for at implementere og følge op på interne kontroller for stabsfunktionerne, og sammen med funktionsledelsen ansvarlig for implementering og opfølgning på interne kontroller i de respektive funktioner.

Under stabsfunktionerne er økonomiafdelingen tildelt ansvaret for kontrolmiljøet i relation til den finansielle rapportering.

Forretningsaktiviteternes kontrolmiljø består af en række obligatoriske standardprocesser, såsom funktionsadskillelse, prokura- og tegningsregler, godkendelsesprocedurer og dokumentationskrav.

Interne kontroller i relation til den finansielle rapportering er tilrettelagt med henblik på at sikre, at væsentlig fejlinformation i rapporteringen undgås, uagtet om fejlinformationen skyldes fejl eller besvigelser.

Der følges løbende op på effektiviteten af de interne kontroller, ligesom der arbejdes kontinuerligt med at forbedre kontrolmiljøet.

Ledelsesstruktur



“Ved årsskiftet 2023-24 ansatte vi nye, stærke kompetencer inden for by- og boligudvikling, mens vi i december 2024 havde den store glæde at byde velkommen til Christian Wæver, der i rollen som COO skal lede udviklerteamet og spille en hovedrolle i vores forretningsudvikling.”



Ansvarlighed hos ALFA Development

ALFA Developments forretningsprincipper bygger på professionalisme, kvalitet, troværdighed og passion. Vi arbejder systematisk med disse principper inden for rammerne af FN's Verdensmål med fokus på de seks mål, hvor vi mener at kunne gøre den største forskel.

Omverdenen bliver i stigende grad opmærksom på aktører, der tager ansvar for de udfordringer, der præger verdensbilledet i dag. Medarbejdere efterstræber at arbejde for virksomheder, der deler deres værdigrundlag, og med arbejdsopgaver der er meningsfulde. Investorer tillægger i stigende grad samfundsansvar, såvel som finansiell performance, værdi.

Det er vores ansvar at bidrage til løsningen på nogle af de udfordringer, verden står overfor. At drive forretning på en ansvarlig måde har været en del af vores organisation fra begyndelsen, og vi

anser bæredygtighed for at være en af grundstenene for vores forretning. At være en ansvarlig og miljøbevidst virksomhed kan til tider være omkostningstungt og krævende, men det er en strategisk position, vi har valgt, da den giver mening, og kommer vores forretning til gode på den lange bane.

I 2024 har ALFA Development påbegyndt arbejdet med ESG (Environmental, Social, Governance), hvilket markerer et skifte i vores tilgang til bæredygtighed og adskiller sig væsentligt fra tidligere praksis. Vi arbejder målrettet på at integrere ESG i

vores forretningsmodel, hvilket både rummer udfordringer og åbner for nye muligheder, vi tidligere ikke har haft for øje.

Selvom Omnibus-forslaget og en forenkling af bæredygtighedsrapportering ser ud til at blive vedtaget i EU-Parlamentet, føler vi fortsat en forpligtelse over for omverdenen, vores interessenter og vores branche. Vi ønsker ikke blot at kunne fremvise ESG-data, men også at formulere handleplaner og opstille målsætninger, der skal styrke vores ESG-indsats over tid.

Derfor forbereder vi os på at rapportere frivilligt på vores ESG-arbejde fra regnskabsåret 2025. Det giver os mulighed for at skabe reel værdi ved at fokusere og målrette indsatsen.

Udvalgte Verdensmål



Miljø og Klima

I ALFA Development samarbejder vi løbende med vores rådgivere og entreprenører om at blive mere miljø- og klimafokuseret, så vi kan reducere vores klimaaftryk. Hos ALFA Development har vi specifikke klimamål, som vi tilstræber i forbindelse med byggeri. I 2024 har vi arbejdet videre med vores Basisprogram og tilhørende Bæredygtighedsplan. Dette gør os ikke kun i stand til at evaluere vores eget udgangspunkt, men skaber også en gensidig forpligtelse over for omverdenen og os selv.

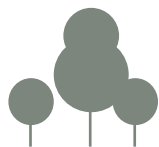
Byggebranchen udgør en væsentlig faktor i udledningen af drivhusgasser samt anvendelse af råstoffer og naturressourcer. I erkendelse af at branchen har et væsentligt klimaaftryk, er vi igang med at identificere, hvordan vi kan reducere vores fremtidige klimaaftryk.

Basisprogram og Bæredygtighedsplan

I Bæredygtighedsplanen har vi formuleret tre bærende principper for klimaforbedringer, som er retningsgivende for projektering og udførelse af alle ALFAs byggerier. Principperne omfatter Klima

Effekt, Social Effekt og Biodiversitet Effekt og har både et lokalt og globalt perspektiv. Programmet og de tre principper skal ses som et redskab til os selv og vores samarbejdspartnere, hvori vi synliggør, hvad der er vigtigt for ALFA Development. I den forbindelse har vi prioriteret fokus på design, materialer, opførelse, drift og bortskaffelse, når vi udvikler og udfører konkrete projekter. Vi definerer således rammerne og vores forventninger til samarbejde og processer samt mål samtidig med, at vi forsøger at gøre nogle af vores ambitioner meget lavpraktiske og håndgribelige.





Klima effekt

Ansvarlige og bæredygtige løsninger



Social effekt

Livskvalitet, mangfoldighed og fællesskab



Biodiversitet effekt

I harmoni med naturen

Lokalt

- Klimapåvirkningen fra opførelsen og driften af en ejendom bør ikke overstige mere end 8 kg CO₂-ækvivalenter pr. m² pr. år i minimum 50 år (jf. grænseværdierne i den frivillige lavemissionsklasse).
- Klimavenlige materialevalg, der minimerer den samlede CO₂-udledning over ejendommens levetid, og Svanemærkede produkter skal prioriteres.
- Der skal indtænkes cirkulære designstrategier, der fremmer genbrug og genanvendelse af materialer.
- Passive tiltag og designløsninger skal prioriteres før tekniske løsninger inddrages (fx ift. dagslys, varme, køling og ventilation).
- Byggeri skal indtænke energieffektive systemer og tekniske løsninger, der reducerer driftsrelaterede CO₂-udledninger.

Globalt

- ALFA Developments søsterselskab, ALFA Ventures, investerer i innovative, bæredygtige startups, der udvikler fremtidens løsninger inden for proptech til gavn for hele ejendomsbranchen.
- Donationer til fonden, Planetary Responsibility Foundation, som er stiftet af Andreea Kaiser og Ludvig Find, til fremme af biodiversitet og kendskab til innovative og bæredygtige løsninger i ejendomsbranchen.
- Optræde som det gode forbillede i branchen ift. at reducere det klimaftryk, der sættes globalt, gennem kontinuerligt at søge at skærpe vores krav til CO₂-udledning.

Lokalt

- Alt byggeri har fokus på at facilitere fællesskaber og understøtte livskvalitet og tryghed for beboerne.
- Der skal sikres opholdslommer, mødesteder og læzoner, der understøtter fællesskaber og indbyder til møder og ophold i stor og lille skala.
- Boligudlæg og -disponering skal understøtte diversitet beboerne imellem.
- Sunde materialevalg, der sikrer beboernes sundhed.
- Alt byggeri skal opføres med respekt for områdernes historie og kulturarv.

Globalt

- ALFA Development har udviklet boligkonceptet Living By ALFA, som er et serviceret bofællesskab på tværs af generationer. Konceptet understøtter vores værdier om at sætte kunden i centrum, sikre livskvalitet og tager hånd om fremtidige generationer.
- FN's verdensmål afspejles i vores målgruppe og virksomhedskultur, blandt andet med fokus på ligestilling og mangfoldighed.

Lokalt

- Bygningsdesign og -orientering skal øge oplevelsen af naturen året rundt.
- Alt landskab skal udformes med fokus på at øge lokal biodiversitet og understøttelse af et rigt lokalt plante- og dyreliv. Et regenerativt landskab, der forbedrer den lokale biodiversitet og biofaktor.
- Der skal designes vedligeholdelsesvenligt landskab med plads til vild natur.
- Urban farming skal indgå, eksempelvis i form af spiselige træer og planter.
- LAR (lokal håndtering af regnvand) skal være synligt og anvendes til rekreativ udnyttelse.

Globalt

- Med donationer til fonden, Planetary Responsibility Foundation, som er stiftet af Andreea Kaiser og Ludvig Find, genetablerer og værner vi om jordområder, hvor plante- og dyreliv er truet.
- Vi planter træer til gavn for mennesker og natur, eksempelvis 250.000 træer i samarbejde med #teamtrees.

Målsætning for 2025

ALFA Development kan i kraft af rollen som bygherre influere, hvordan samarbejdspartnere og leverandører skal arbejde med klima og miljø på vores projekter. Ved at stille klare miljø og klimakrav håber og tror vi på, at vi kan inspirere andre aktører i byggebranchen til at skabe en positiv forandring med afsæt i samme filosofi, ligesom vi selv løbende bliver inspireret og motiveret.

Med udgangspunkt i ovenstående principper vil vi i 2025 arbejde endnu mere målrettet på at få indarbejdet miljø og klima værdiskabende tiltag i vores arbejdsgange og processer ved hjælp af vores Bæredygtighedsplan. Vi vil i 2025 fortsætte arbejdet med vores fastsatte klimamål til brug på vores rejse mod at reducere vores klimaftryk. Med klimamålene er vi ikke kun i stand til at evaluere vores udgangspunkt, og om vi er på rette vej. Vi skaber også en gensidig forpligtelse med omverdenen og os selv, så ambitioner ikke kun forbliver ambitioner, men effektueres i vores dagligdag. I 2025 vil vi fortsætte samarbejdet med FRAME, som er en digital DGNB-styringsplatform, der sikrer, at alle projekter fremover projekteres, monitoreres og dokumenteres i henhold til vores bæredygtighedsstrategi. Vi fortsætter ligeledes samarbejdet med vores bæredygtighedskonsulent, som desuden skal hjælpe med at definere, prioritere

og monitorere klima- og miljøforbedrende tiltag på tværs af alle vores projekter. Dette vil foregå gennem Basisprogrammet, som både skal overholdes internt i virksomheden, såvel som eksternt af vores leverandører og samarbejdspartnere.

Ejendomme udgør en væsentlig del af det samlede co2 aftryk, og ejendomsbranchen står for cirka 40 % af det samlede energiforbrug. Som et led i vores ambition om at reducere miljøpåvirkningen har vi i 2024 påbegyndt systematisk dataindsamling af energiforbruget på vores eksisterende ejendomme. Til at understøtte denne data benytter vi platformen NorthESG, som er et automatiseret ESG-regnskabsprogram.

Vi er samtidig opmærksomme på de skærpede krav, som forventes at blive introduceret fra banker og realkreditinstitutter i de kommende år, som har fokus på, hvordan ejendomsaktørers ejendomsportefølje performer i forhold til energiforbrug. Ved at anvende denne data som fundament, kan vi udarbejde målrettede transitionsplaner, der både reducerer energiforbruget og bidrager til en mere klimavenlig ejendomsportefølje. Derved leves der op til fremtidens krav samt tages ansvar for klimaet.



Det har vi gjort i 2024

- Opnået DGNB Guld-certificering i Living By ALFA Irmabyen*
- Fortsat samarbejdet med FRAME og vores bæredygtighedskonsulent
- Indgået samarbejde med NorthESG
- Ansat vores ESG Specialist
- Vores svenske søsterselskab har fået svanemærket Karnaphuset i Malmö

* Resultatet er opnået under DGNB manualversion 2016.



Svanemærket byggeri

Svanemærket er en certificering, der stammer fra det nordiske miljømærke, Svanen. Når et byggeri er svanemærket, betyder det, at byggeriet lever op til en række høje krav til sundhed, miljø og økonomi. Et svanemærket byggeri er bl.a. kendetegnet ved et lavt energiforbrug, et sundt indeklima samt anvendelse af bæredygtige materialer. Det svanemærkede byggeri bliver desuden fulgt tæt af en objektiv tredjepart, der sikrer, at hele byggeprocessen samt det færdige byggeri lever op til alle fastsatte krav.

I ALFA Development er vores ambition, at svanemærkning skal indgå i så høj grad som muligt i vores fremtidige retningslinjer for bæredygtigt byggeri. Denne ambition er allerede sat i søen med Trongården, som er vores første svanemærkede byggeri. Vores målsætning er at øge antallet af svanemærkede byggerier i vores udviklingsportefølje såvel som i vores investeringsportefølje i løbet af de kommende år.

DGNB Guld-certificering

I ALFA Development er vi i gang med at identificere de nye krav og kriterier, som DGNB-manualen for 2025 indebærer. På den baggrund vil vi vurdere vores fremtidige ambitionsniveau for certificering inden for DGNB Renovering og Nybyggeri, samt DGNB Områdecertificering.

DGNB er en bæredygtighedscertificering af bygninger, der giver et fælles fodslag i den danske byggebranche, når det kommer til, hvad bæredygtighed er, og hvordan det kan gøres målbart. DGNB-certificeringen vurderer bygninger ud fra tre hovedområder: miljømæssige forhold (40 %), økonomiske forhold (30 %) og sociale forhold (30 %). Det er Rådet for Bæredygtigt Byggeri, der varetager DGNB-certificeringen i Danmark.

DGNB for bygninger i drift (DGNB BIU) er et transformations- og styringsværktøj, der understøtter udviklingen af en bæredygtig og handlingsorienteret ejendomsstrategi, hvor vi vil benytte standarden, hvor det synes relevant i forhold til ejertid og levetid af bygningen.



Mennesker og virksomhedskultur

Hos ALFA Development ved vi, at vores medarbejderes engagement, trivsel og dedikation er nøglen til at levere den højeste kvalitet og bedste service til vores kunder og samarbejdspartnere.

ALFA Development er en virksomhed af mennesker, for mennesker. Vores mål er en organisation præget af tillid, samarbejde og respekt. En arbejdsplads, hvor vi værner om hinanden og løfter i flok. Kombineret med de unikke færdigheder og personlige egenskaber, som vores medarbejdere bringer til virksomheden, dannes hermed fundamentet for en virksomhedskultur, der fremmer positiv energi, innovation og gode resultater.

Et godt arbejdsmiljø er afgørende

Vores medarbejdere er hjertet i ALFA Development. Vores succes afhænger af vores dygtige, kompetente og motiverede medarbejdere. Derfor er vi

også glade for, at vi igen i år har en høj medarbejdertilfredshed.

Vi gennemførte i november en medarbejdertilfredshedsundersøgelse, hvori vi scorer særligt højt på engagement og samarbejde – to områder, som er meget vigtige for os, og da vi tilbage i marts afholdte det årlige teambuilding-event var netop samarbejde et fokusområde. Årets resultater vidner endnu engang om, at ALFA Development er en arbejdsplads med et godt arbejdsmiljø og et højt medarbejderengagement.

I ALFA Development arbejder vi målrettet med vores arbejdsmiljøindsats. I oktober afholdt vi i samar-

bejde med Falck et førstehjælpskursus, hvor en stor del af vores medarbejdere deltog. Vi prioriterer medarbejdernes mentale og fysiske sundhed, og vores medarbejdere har adgang til træningsfaciliteter, der serveres sund mad i vores kantine, ligesom det er muligt at booke massage eller deltage på vores cykelhold i 'Mandagsræs'.

Den kollegiale ånd er vigtig for os

Det sociale sammenhold blandt vores medarbejdere spiller en afgørende rolle, da vi tilbringer mange timer sammen. Det er essentielt, at vi kender hinanden og tager vare på hinanden. Derfor har vi et tværorganisatorisk eventudvalg, der arrangerer kvartalsvise sociale events, faglige udflugter og fysiske aktiviteter. Året har blandt andet budt på en gokart-tur, et fagligt arrangement med fokus på co-living-koncepter, en aften i arkitekturens tegn og en familiedag på Eksperimentarium.

Ligeledes prioriterer vi den årlige julefrokost og sommerfest, og på de månedlige infomøder samles vi om fælles morgenmad og får et indblik i virksomhedens tilstand samt relevante projekter og planer.

I 2024 har vi desuden været på studietur til Helsinki for hele organisationen. Her dykkede vi ned i finsk byggeskik, kultur og co-living-koncepter. Turen var i høj grad med til at fremme sammenholdet i organisationen og bidrog både faglig og kulturel inspiration til os alle.

Verdensmål for mennesker og virksomhedskultur

5

Ligestilling mellem kønnene



8

Anstændige jobs og økonomisk vækst



Vi har fokus på god ledelse

God ledelse spiller en afgørende rolle for motivation, engagement og trivsel hos vores medarbejdere. Derfor er det også et vigtigt fokusområde for os, og vi har i år iværksat et udviklingsprogram for vores øverste ledelse. De har blandt andet gennemgået en psykologisk test og 1:1-coachingseancer. Udviklingen af vores ledere vil fortsætte i forretningsåret 2025.

Diversitet og kønsmæssig sammensætning

ALFA Development er en moderne og attraktiv arbejdsplads, og vi anser mangfoldighed og inklusion som en central del af vores værdisystem. Vores grundlæggende filosofi er, at der er højt til loftet, og at der skal være plads til alle, uanset baggrund, køn og overbevisning.

Vi arbejder med diversitet og ligestilling ved blandt andet at sikre, at alle kandidater vurderes på baggrund af kvalifikationer og potentiale, uanset køn, alder og nationalitet. Hvorfor vi også altid tilstræber, at der er kvalificerede kvinder repræsenteret blandt kandidaterne i vores ansættelsesprocesser. Byggebranchen er traditionelt mandsdomineret, hvilket kan gøre det udfordrende at tiltrække kvindelige medarbejdere, og medarbejdersammensætningen i ALFA Development vil uundgåeligt afspejle diversiteten i branchen.

Vores ambition for området er:

1. At tilstræbe, at vores medarbejdere og samarbejdspartnere anser os som en arbejdsplads med en inkluderende kultur, der giver lige muligheder for alle.
2. At tilstræbe en samlet ligevægtig kønsfordeling for medarbejdere i ledende stillinger i 2026.

Bestyrelsens og ledelsens sammensætning

Vi tilstræber, at ALFA Development også på ledelsesniveau repræsenterer branchens fordeling blandt kvinder og mænd, og at den generelle fordeling af kvindelige og mandlige medarbejdere i virksomheden afspejler arbejdsmarkedets fordeling af kvinder og mænd. Vi har derfor i henhold til årsregnskabslovens § 99b fastlagt et måltal for fordelingen af køn i vores ledelse og bestyrelse.

Vores bestyrelse er sammensat med udgangspunkt i relevante kompetencer og behov for vores organisation, og består i dag af fem personer, hvoraf én er kvinde. Under henvisning til redegørelse for den kønsmæssige sammensætning af ledelsen, jf. årsregnskabslovens § 99b, besluttede ALFA Development i 2022 at stile efter at få mindst én yderligere kvinde ind i bestyrelsen senest i løbet af 2026, og dermed opnå en bestyrelse bestående af minimum 33 % kvinder.

Vi sagde i løbet af 2024 farvel til en af vores mandlige bestyrelsesmedlemmer, og bestyrelsen

består i dag af 20 % kvinder. I 2024 har bestyrelsen ikke fundet det nødvendigt at rekruttere yderligere medlemmer til bestyrelsen. Målsætningen blev derfor ikke opnået i regnskabsåret 2024.

I 2024 udvidede vi vores øverste ledelseslag med endnu en mand og tog samtidig afsked med en kvindelig leder på vores 2. ledelsesniveau. I begyndelsen af 2025 tiltrådte Andreea som CEO, hvilket igen sikrer kvindelig repræsentation i ledelsen. Dette betyder, at vi nu er tættere på at opnå vores mål om 33 % kvinder på øverste ledelsesniveau og 40 % kvinder på 2. ledelsesniveau, sammenlignet med 2024, hvor vi i en kort periode stod uden kvindelig repræsentation i ledelsen.

Kvinder udgør 23 % af vores samlede medarbejderstab, hvilket ligeledes desværre er en tilbagegang i forhold til 2023. Vi har i løbet af året sagt farvel til en række medarbejdere, hvoraf flere var kvinder. Kun få af disse stillinger er blevet genbesat, og i den forbindelse har det desværre vist sig svært at rekruttere kvindelige kandidater.

For os er alder og nationalitet også med til at understøtte diversitet. Gennemsnitsalderen i organisationen er på nuværende tidspunkt lige under 41 år, med et aldersspænd fra 26-64 år. Vi har fokus på at sikre et attraktivt arbejdsmiljø for alle aldersgrupper, da vi mener, at dette understøtter og skaber de bedste rammer for vidensdeling og samarbejde på tværs af organisationen. For at dette

kan forblive en realitet, ved vi, at vi så vidt muligt skal imødekomme behov og ønsker hos den enkelte medarbejder. Dette betyder f.eks., at to medarbejdere, der begge trives med en kortere arbejdsuge er ansat på nedsat tid, ligesom vi har fleksible rammer for hjemmearbejde og mødetider. Derfor er vi også glade for at vores medarbejdertilfredshedsundersøgelse, med en score på 83 ud af 100, bekræfter, at vores medarbejdere oplever os som en fleksibel arbejdsplads med en god work-life balance.



Kønsfordeling 2024

	2024		2023		2022		2021		2020	
	Faktiske tal	Måltal	Faktiske tal	Måltal	Faktiske tal	Måltal	Faktiske tal	Måltal	Faktiske tal	Måltal
Fordeling i det øverste ledelseslag (Bestyrelsen)	4 mænd (80%) 1 kvinde (20%)	Min. 33% kvinder i 2026	5 mænd (83%) 1 kvinder (17%)	Min. 33% kvinder i 2026	3 mænd (75%) 1 kvinder (25%)	Min. 33% kvinder	2 mænd (67%) 1 kvinder (33%)	Min. 33% kvinder	2 mænd (67%) 1 kvinder (33%)	Min. 33% kvinder
Fordeling 1. ledelsesniveau (Direktionen)	3 mænd (100%) 0 kvinder (0%)	Min. 33% kvinder i 2026	2 mænd (100%) 0 kvinder (0%)	Min. 33% kvinder i 2026	3 mænd (100%) 0 kvinder (0%)	Min. 33% kvinder	4 mænd (100%) 0 kvinder (0%)	Min. 33% kvinder	4 mænd (100%) 0 kvinder (0%)	Min. 33% kvinder
Fordeling 2. ledelsesniveau	4 mænd (100%) 0 kvinder (0%)	Min. 40% kvinder i 2026	5 mænd (83%) 1 kvinder (17%)	Min. 40% kvinder i 2026	4 mænd (67%) 2 kvinder (33%)	Min. 40% kvinder	4 mænd (57%) 3 kvinder (43%)	Min. 40% kvinder	5 mænd (71%) 2 kvinder (29%)	Min. 40% kvinder

Forretningsetik

Hos ALFA Development er forretningsetik en integreret del af virksomhedskulturen. Vi mener, at kerneværdier som troværdighed og professionalisme skaber et stærkt fundament for måden, vi driver forretninger på.

Ved at respektere et fælles sæt etiske principper og retningslinjer skaber vi en stærk virksomhedskultur, som alle ansatte kan forstå og tilslutte sig. Samtidig signalerer vi for omverdenen, at ALFA Development er en forretningspartner, man kan have tillid til, og som agerer ordentligt og ansvarligt. Det understøtter vores ambition om langsigtede partnerskaber bygget på fairness og respekt.

Vi mener, at etisk adfærd er medvirkende til at tiltrække og fastholde talentfulde mennesker, der ønsker at arbejde for en virksomhed, der udviser integritet.

Forretningsetik i ALFA Development fremgår af vores personalehåndbog – principperne og retningslinjerne heri danner rammen, der sikrer, at vi handler etisk og ansvarligt i vores daglige arbejde. Alle i ALFA Development skal følge princip-

perne og retningslinjerne for god forretningsetik, ligesom de skal respektere gældende lovgivning.

Menneskerettigheder

Vores forretningsaktiviteter indebærer, at vi ansætter og samarbejder med mennesker fra forskellige baggrunde og kulturer. Derfor starter forretningsetik for os med respekt for forskellige kulturer, samt respekt for individets værdighed og grundlæggende rettigheder. Vi anerkender og respekterer retten til fri bevægelighed, retten til forsamling og retten til kollektiv forhandling.

Overtrædelse af vores retningslinjer, upassende adfærd eller diskrimination af enhver art, hvad enten det drejer sig om alder, køn, race, religion, politisk overbevisning eller andet, der vedrører de basale menneskerettigheder, tolereres ikke.

Antikorruption og bestikkelse

Vi tror på ærlig og fair konkurrence, hvilket indebærer, at vi i enhver henseende tager afstand fra ulovlige og uacceptable aktiviteter. Korruption og bestikkelse er undergravende for konkurrencen og skadeligt for virksomhedens omdømme og forretningsmuligheder. Ansatte hos ALFA Development må derfor aldrig udøve afpresning ej heller tilbyde, bemyndige, give eller modtage bestikkelse. Desuden må der aldrig tilbydes, gives eller modtages gaver, repræsentation eller andre værdier, der kan drage tvivl om virksomhedens og den enkelte medarbejders uafhængighed. Retningslinjerne for antikorruption og bestikkelse er ufravigelige, og enhver overtrædelse vil medføre passende sanktioner.

Verdensmål for forretningsetik

16

Fred, retfærdighed
og stærke institutioner



Eksterne partnere

God forretningsetik er ikke kun et internt anliggende. Vores forretningsaktiviteter medfører, at vi gennem værdikæden har en stor kontaktflade med eksterne leverandører og samarbejdspartnere. Derfor forpligtes vores leverandører og samarbejdspartnere til at sikre, at varetagelsen af ALFAs forretningsaktiviteter sker med samme respekt for forretningsetik, som vi selv udviser. Det indebærer bl.a. krav om, at alle former for arbejde, der udføres for ALFA, som minimum skal være i overensstemmelse med gældende løn- og arbejdsvilkår i danske overenskomstforhold på det pågældende område. Ligesom samarbejdspartnere ikke må bedrive eller deltage i konkurrenceforvridende aktiviteter. ALFA Development har på ethvert tidspunkt retten til at kræve dokumentation for, at retningslinjer, principper, standarder, overenskomstforhold og gældende lovgivning overholdes af alle interessenter i værdikæden.

Compliance

ALFA Development sikrer løbende, at vi og vores samarbejdspartnere efterlever de foreskrevne forretningsetiske principper og retningslinjer, samt overholder retningslinjerne for menneskerettigheder, antikorruption og bestikkelse såvel som de kontraktlige retningslinjer for socialt ansvar og bæredygtigt byggeri.

Vi har på intet tidspunkt oplevet, at ALFA Development eller vores samarbejdspartnere har handlet i strid med de forretningsetiske principper og retningslinjer. Ej heller har der på noget tidspunkt været konstateret overtrædelse af retningslinjerne for menneskerettigheder eller antikorruption og bestikkelse af hverken personale eller samarbejdspartnere. Vi kan ligeledes bekræfte, at vores retningslinjer for socialt ansvar og bæredygtigt byggeri tilmed er efterlevet i året.

Det er naturligvis et fokusområde at sikre, at det også fremover forbliver sådan.

Redegørelse for dataetik

Vi indsamler, anvender og deler data i overensstemmelse med gældende lovgivning og med et legitimt forretningsmæssigt formål. Data opbevares forsvarligt og med utvetydig hjemmel i henhold til faste procedurer for sletning og indsigtssøgning mv. Vi anvender ikke algoritmer til systematisk indsamling og registrering af oplysninger om kunder, samarbejdspartnere eller medarbejdere.

Vi har en politik for GDPR og dataetik med afsæt i koncernens eksisterende GDPR-politik.

Politikken fastlægger koncernens dataetiske retningslinjer for indsamling, anvendelse og deling af data med henblik på at sikre god praksis og tage hensyn til kunder, samarbejdspartnere og



medarbejderes rettigheder. Derudover beskriver politikken forankringen i forretningsenhederne og indsatsen for at sikre videndeling og uddannelse af relevante repræsentanter på tværs af koncernen.

Direktionen sikrer, at der er udarbejdet og godkendt en dataetisk politik. Samtidig går direktionen forrest for at medvirke til, at principperne bliver integreret i det daglige arbejde. Det er bestyrelsen, som er endeligt ansvarlig for at vurdere og opdatere politikken ved behov, dog mindst én gang om året.

Datasikkerheden overvåges løbende og kontrolleres øjeblikkeligt ved eventuel mistanke om angreb. Eventuelle brud på datasikkerheden eller lækage af persondata rapporteres til Datatilsynet.

Data opbevares systematisk i et beskyttet data-miljø med backup og sikring mod cyberangreb.

Årsregnskab

48	Resultatopgørelse	→
49	Balance	→
51	Egenkapitalopgørelse	→
52	Pengestrømsopgørelse	→
53	Noter	→
67	Anvendt regnskabspraksis	→

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

t.kr.	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
Nettoomsætning	3	118.178	256.871	20.317	19.152
Produktionsomkostninger		-83.174	-200.293	-31.106	-31.683
Værdiregulering af investeringsejendomme		658	-31.927	0	0
Bruttoresultat		35.662	24.651	-10.789	-12.531
Distributionsomkostninger		-6.512	-12.669	-1.487	-3.514
Administrationsomkostninger		-16.486	-20.108	-12.786	-16.705
Andre driftsindtægter		3.898	57.334	0	0
Andre driftsomkostninger		-8.487	-8.450	0	0
Driftsresultat		8.075	40.758	-25.062	-32.750
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	9.708	96.517
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		265	2.871	8.211	19.747
Andre finansielle indtægter		9.749	72.510	5.549	2.123
Øvrige finansielle omkostninger	6	-30.582	-36.137	-11.025	-8.551
Resultat før skat		-12.493	80.002	-12.619	77.086
Skat af årets resultat	7	7.210	-9.117	4.874	4.182
Årets resultat	8	-5.283	70.885	-7.745	81.268

Balance 31. december

t.kr.	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
Aktiver					
Anlægsaktiver					
Grunde og bygninger	9	95.118	97.952	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10	8.895	12.341	741	1.092
Investeringsjendomme under opførsel	11	0	0	0	0
Investeringsjendomme	12	1.340.803	1.321.368	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt		1.444.816	1.431.661	741	1.092
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	13	0	0	796.759	1.032.052
Depositem	14	20	39	998	983
Finansielle anlægsaktiver i alt		20	39	797.757	1.033.035
Anlægsaktiver i alt		1.444.836	1.431.700	798.498	1.034.127

t.kr.	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
Aktiver					
Omsætningsaktiver					
Projektbeholdninger	15	145.013	154.950	0	0
Fremstillede varer og handelsvarer		0	88	0	0
Forudbetalinger for projektbeholdninger		14.200	0	0	0
Varebeholdninger i alt		159.213	155.038	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		128	214	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.702	14.862	110.476	125.762
Udsudte skatteaktiver	16	22.529	12.412	4.344	22
Tilgodehavende selskabsskat		0	0	0	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		0	0	552	24.842
Andre tilgodehavender		6.146	8.489	719	2.978
Periodeafgrænsningsposter	17	1.484	1.661	194	131
Tilgodehavender i alt		32.989	37.638	116.285	153.735
Likvide beholdninger		280.314	625.053	218.794	343.551
Omsætningsaktiver i alt		472.516	817.729	335.079	497.286
Aktiver i alt		1.917.352	2.249.429	1.133.577	1.531.413

Balance 31. december

t.kr.	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
Passiver					
Egenkapital					
Virksomhedskapital	18	61.000	61.000	61.000	61.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	547.097	537.390
Overført resultat		937.768	1.068.051	398.591	541.044
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0	0	0
Egenkapital i alt		998.768	1.129.051	1.006.688	1.139.434
Hensatte forpligtelser					
Hensættelser til udskudt skat	19	2.744	0	0	0
Andre hensatte forpligtelser	20	60.039	62.694	0	0
Hensatte forpligtelser i alt		62.783	62.694	0	0
Gældsforpligtelser					
Gæld til realkreditinstitutter	21	727.696	748.004	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		727.696	748.004	0	0

t.kr.	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
Passiver					
Kortfristet del af langfristet gæld		22.288	19.885	0	0
Gæld til pengeinstitutter		60.051	221.452	196	81.017
Modtagne forudbetalinger fra kunder		329	325	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.268	24.549	3.549	3.653
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	118.781	290.715
Depositem		18.050	17.407	0	0
Selskabsskat		0	9.606	0	9.606
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder		164	1.294	0	0
Anden gæld		6.955	15.162	4.363	6.988
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		128.105	309.680	126.889	391.979
Gældsforpligtelser i alt		855.801	1.057.684	126.889	391.979
Passiver i alt		1.917.352	2.249.429	1.133.577	1.531.413
Usikkerhed ved indregning eller måling	1				
Særlige poster	2				
Medarbejderforhold	4				
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	5				
Oplysninger om dagsværdi	22				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	23				
Eventualposter	24				
Finansielle risici	25				
Nærtstående parter	26				

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Koncern			
	Virksom- heds- kapital	Overført resultat	Forslået udbytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	61.000	1.068.051	0	1.129.051
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-125.000	0	-125.000
Resultatandel	0	-5.283	0	-5.283
	61.000	937.768	0	998.768

t.kr.	Moterselskab				
	Virksom- heds- kapital	Reserve for netto- opskriv- ning efter den indre værdi- metode	Overført resultat	Forslået udbytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	61.000	537.390	541.044	0	1.139.434
Udloddet udbytte	0	0	0	0	0
Resultatandel	0	9.708	-142.453	0	-132.745
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	125.000	0	125.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	-125.000	0	-125.000
	61.000	547.097	398.591	0	1.006.688

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

t.kr.	Note	Koncern	
		2024	2023
Årets resultat		-5.283	70.885
Reguleringer	28	18.883	7.673
Ændring i driftskapital	29	-14.930	66.798
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		-1.330	145.356
Renteindbetalinger og lignende		10.017	5.109
Renteudbetalinger og lignende		-30.582	-36.137
Pengestrøm fra ordinær drift		-21.895	114.328
Betalt selskabsskat		-10.900	-13.552
Modtaget selskabsskat		0	10.937
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-32.795	111.713
Køb af materielle anlægsaktiver		-18.036	-21.897
Salg af materielle anlægsaktiver		96	766.565
Køb af finansielle anlægsaktiver		0	-39
Salg af finansielle anlægsaktiver		19	0
Køb af investeringsejendomme under opførelse		-6	-81.484
Modtagne afdrag		20.918	7.247
Udlån		-31.758	-23.566
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-28.767	646.826

t.kr.	Note	Koncern	
		2024	2023
Optagelse af langfristet gæld		0	426.682
Afdrag på langfristet gæld		-17.905	-229.402
Udskudt skat ved virksomhedsoverdragelse		0	-107.021
Udbetalt udbytte		-102.000	0
Ændring i gæld til pengeinstitutter		-161.401	-373.842
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-281.306	-283.583
Ændring i likvider		-342.868	474.956
Likvider primo		623.182	148.226
Likvider ultimo		280.314	623.182
Likvider			
Likvide beholdninger		280.314	623.182
Likvider ultimo		280.314	623.182

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Koncernens investeringsejendomme indregnes til dagsværdi. Koncernen anvender en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med udgangspunkt i normaliserede driftsafkast og relevante afkastkrav. Som en del af dagsværdien indgår potentielle byggeretter ud fra forventede bebyggelsesprocenter. Dagsværdiberegningen er naturligt behæftet med usikkerhed, idet den indeholder væsentlige elementer af skøn såsom afkastniveauer, lejeniveauer samt vedtagelse af endelig lokalplan.

De andre hensatte forpligtelser er behæftet med væsentlig usikkerhed, idet de endelige omkostninger til afslutning af projekter kan være vanskelige at opgøre entydigt.

2. 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 engangskarakter.

Årets resultat er positivt påvirket af refusion af forkert opkrævet ejendomsskat.

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

t.kr.	Koncern
	2024
Indtægter:	
Refusion af forkert opkrævet ejendomsskat for perioden 2022-2024	4.515
	4.515
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:	
Produktionsomkostninger	4.515
Resultat af særlige poster netto	4.515

Noter

3. Nettoomsætning

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Nettoomsætning	0	0	20.317	19.152
Omsætning vedrørende projekter	36.852	153.868	0	0
Omsætning vedrørende restaurationsydelser	2.458	3.407	0	0
Lejeindtægter, Erhverv	50.705	78.443	0	0
Lejeindtægter, Bolig	28.163	21.153	0	0
	118.178	256.871	20.317	19.152

4. Medarbejderforhold

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Lønninger og gager	30.270	36.408	27.600	32.390
Pensioner	1.136	1.369	1.035	1.165
Andre omkostninger til social sikring	305	320	240	277
	31.711	38.097	28.875	33.832
Direktion	0	3.291	0	3.291
Bestyrelse	0	848	0	848
Direktion og bestyrelse	2.717	4.139	2.717	4.139
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	36	44	30	34

Selskabet anvender for 2024 undtagelsesbestemmelsen i §98 b, stk. 3.

5. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Samlet honorar til Redmark, Godkendt Revisionspartnerselskab	1.573	1.424	254	222
Honorar vedrørende lovpligtig revision	1.134	1.038	140	140
Erklæringsopgaver med sikkerhed	78	38	14	0
Andre ydelser	361	348	100	82
	1.573	1.424	254	222

6. Øvrige finansielle omkostninger

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	259	0	10.484	4.428
Andre finansielle omkostninger	30.323	36.137	541	4.123
	30.582	36.137	11.025	8.551

Noter

7. Skat af årets resultat

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Skat af årets resultat	164	21.966	-552	-4.189
Regulering af udskudt skat	-7.374	-12.849	-4.322	7
Regulering af tidligere års skat	0	0	0	0
	-7.210	9.117	-4.874	-4.182

8. Forslag til resultatdisponering

t.kr.	Moderselskab	
	2024	2023
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	9.708	96.517
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	125.000	0
Disponeret fra overført resultat	-142.453	-15.249
Disponeret i alt	-7.745	81.268

9. Grunde og bygninger

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Kostpris primo	103.854	103.664	0	0
Tilgang i årets løb	0	190	0	0
Kostpris ultimo	103.854	103.854	0	0
Af- og nedskrivninger primo	-5.902	-3.067	0	0
Årets af-/nedskrivninger	-2.834	-2.835	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-8.736	-5.902	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	95.118	97.952	0	0

Noter

10. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Kostpris primo	19.902	12.512	4.361	4.194
Tilgang i årets løb	0	2.666	0	167
Afgang i årets løb	-102	0	0	0
Overførsler	0	4.724	0	0
Kostpris ultimo	19.800	19.902	4.361	4.361
Af- og nedskrivninger primo	-7.561	-4.523	-3.269	-2.904
Årets af-/nedskrivninger	-3.344	-3.038	-351	-365
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-10.905	-7.561	-3.620	-3.269
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.895	12.341	741	1.092

11. Investeringsjendomme under opførsel

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Kostpris primo	7.864	410.490	0	0
Tilgang i årets løb	6	81.484	0	0
Overførsler netto	0	-484.110	0	0
Kostpris ultimo	7.870	7.864	0	0
Regulering til dagsværdi primo	-7.864	23.115	0	0
Udviklingsomkostninger modregnet i hensatte forpligtelser	0	3.167	0	0
Årets værdireguleringer	-941	-3.238	0	0
Overførsler	935	-30.908	0	0
Regulering til dagsværdi ultimo	-7.870	-7.864	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0	0	0
Renteomkostninger indgår i årets tilgang med	0	9.050	0	0

Noter

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Ejendommens dagsværdi på færdiggørelsestidspunktet forventes 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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2024	31/12 2023
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent (erhverv København)	6,60 %	6,0 %
Tomgangsprocent (erhverv København)	0 %	0 %
Højeste leje pr. m2 inkl. drift (erhverv København)	1.550 kr.	1.500 kr.
Laveste leje pr. m2 inkl. drift (erhverv København)	1.050 kr.	1.000 kr.

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

Det forventede resterende renoveringsbudget indgår i dagsværdiberegningen med 40,3 mio. kr.

Der er i forbindelse med værdiansættelsen af koncernens investeringsejendomme under opførsel ikke indhentet eksternt mæglervurdering.

Følsomhedsanalyse

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes måling af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Følsomhedsanalyse, t.kr.

Ændring i afkastkrav	Beregnet værdi	Bogført værdi	Forskelsværdi	Justeret egenkapital
7,10%	-31.406	-30.760	-646	998.122
6,85%	-31.095	-30.760	-335	998.433
6,60%	-30.760	-30.760	0	998.768
6,35%	-30.399	-30.760	361	999.129
6,10%	-30.009	-30.760	751	999.519

Noter

12. Investerings ejendomme

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Kostpris primo	1.343.575	1.282.944	0	0
Regulering af kostpris primo	0	0	0	0
Tilgang i årets løb	18.036	19.042	0	0
Afgang i årets løb	0	-454.956	0	0
Overførsler	0	496.545	0	0
Kostpris ultimo	1.361.611	1.343.575	0	0
Regulering til dagsværdi primo	-22.207	303.972	0	0
Regulering af dagsværdiregulering primo	0	0	0	0
Årets regulering til dagsværdi	1.399	-71.779	0	0
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	-268.150	0	0
Overførsler	0	13.750	0	0
Regulering til dagsværdi ultimo	-20.808	-22.207	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.340.803	1.321.368	0	0

Der er i 2024 indregnet finansielle omkostninger i årets tilgang for kr. 0.

Koncernen besidder en række investerings ejendomme, herunder bolig-, erhverv- og blandede ejendomme. Arealet for disse udgør cirka 55.000 m². Ejendommene er primært beliggende i København og omegn.

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.

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.

Udover koncernens investerings ejendomme udgør posten også potentielle byggeretter. Koncernen foretager årligt en individuel måling, på grundlag af en vurdering af priser på byggeretsmeter i områderne. Er dette ikke muligt, indregnes de potentielle byggeretter til kostpris.

Værdiansættelsen af de potentielle byggeretter sker på baggrund af forventede bebyggelsesprocenter, som forventes at kunne opnås i områderne. Arealer er værdiansat ud fra sammenlignelige arealer i området.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Placering	Parameter	2024		2023	
		Bolig	Erhverv	Bolig	Erhverv
København og omegn	Afkastkrav	4,07-4,50%	4,50-7,50%	4,07-4,50%	4,25-7,50%
	Tomgang	0,00-2,00%	0,00-5,00%	0,00-2,00%	0,00-6,67%
	Byggeretter pr. m2	0-4.100	0	0-4.040	0
	Leje pr. m2	714-2.391	340-5.190	479-2.381	328-5.190

Noter

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

Der er i værdiberegningerne taget højde for enkeltstående udgifter. Der forventes at skulle afholdes udgifter for t.kr. 9.613, før lokalerne kan udlejes.

Der er ved værdiansættelsen af potentielle byggeretter taget udgangspunkt i en forventet bebyggelsesprocent på 160%. Der er i forbindelse med værdiansættelsen af koncernens investeringsejendomme ikke indhentet ekstern mæglervurdering.

Følsomhedsanalyse

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Følsomhedsanalyse, t.kr.

Ændring i afkastkrav	Beregnet værdi	Bogført værdi	Forskelsværdi	Justeret egenkapital
0,50%	1.231.228	1.340.803	-109.575	913.300
0,25%	1.283.464	1.340.803	-57.339	954.043
0,00%	1.340.803	1.340.803	0	998.768
-0,25%	1.404.038	1.340.803	63.235	1.048.091
-0,50%	1.474.147	1.340.803	133.344	1.102.776

13. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Anskaffelsessum, primo	0	0	244.663	39.774
Tilgang i årets løb	0	0	5.000	205.019
Afgang i årets løb	0	0	0	-130
Kostpris ultimo	0	0	249.662	244.663
Opskrivninger primo	0	0	788.032	712.527
Årets resultat	0	0	9.708	96.517
Årets tilbageførsler på afgang	0	0	0	-2.012
Udbytte	0	0	-250.000	-19.000
Opskrivninger ultimo	0	0	547.740	788.032
Afskrivninger på goodwill primo	0	0	-643	-643
Afskrivninger på goodwill ultimo	0	0	-643	-643
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0	796.759	1.032.052

Noter

Tilknyttede virksomheder	Hjemsted	Ejerandel
ALFA Properties A/S	Gladsaxe	100 %
ALFA Parkering ApS	Gladsaxe	100 %
Holdingselskabet af 27.10.2010 ApS	Gladsaxe	100 %
Korsdalskvarteret ApS	Gladsaxe	100 %
Mørkhøj Bygade P/S	Gladsaxe	100 %
Rovsingsgadekvarteret P/S	Gladsaxe	100 %
Amager Strand 1 ApS	Gladsaxe	100 %
Amager Strand 4 ApS	Gladsaxe	100 %
Amager Strand 6 ApS	Gladsaxe	100 %
Amager Strand 8 ApS	Gladsaxe	100 %
Amager Strand 9 ApS	Gladsaxe	100 %
Amager Strand 11 ApS	Gladsaxe	100 %
LIVING by ALFA IrmaByen Holding ApS	Gladsaxe	100 %
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 %

Tilknyttede virksomheder	Hjemsted	Ejerandel
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 %
ALFA Work Søborg A/S	Gladsaxe	100 %
Smedeland 6 ApS	Gladsaxe	100 %
Scandiagade ApS	Gladsaxe	100 %
Udviklingsselskabet af 1. Juli 2019 A/S	Gladsaxe	100 %
Trongården ApS	Gladsaxe	100 %
Bækhus Enge ApS	Gladsaxe	100 %
Marielundkvarteret 1 ApS	Gladsaxe	100 %
Marielundkvarteret 2 ApS	Gladsaxe	100 %
Marielundkvarteret Holding ApS	Gladsaxe	100 %
ALFA Services ApS	Gladsaxe	100 %
ALFA Komplementar ApS	Gladsaxe	100 %

Noter

14. Depositum

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Kostpris primo	39	0	983	891
Tilgang i årets løb	0	39	15	92
Afgang i årets løb	-19	0	0	0
Kostpris ultimo	20	39	998	983
Regnskabsmæssig værdi ultimo	20	39	998	983

15. Projektbeholdninger

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Projektbeholdninger	145.013	154.950	0	0
	145.013	154.950	0	0

Der er i 2024 indregnet finansielle omkostninger i projektbeholdningerne for t.kr. 3.654.

16. Udskudte skatteaktiver

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Udskudte skatteaktiver primo	12.412	12.912	22	22
Udskudt skat af årets resultat	11.453	-1.836	4.322	0
Overført til udskudte skatteforpligtelser	-1.336	1.336	0	0
	22.529	12.412	4.344	22

Koncernens udskudte skatteaktiv på t.kr. 22.529 vedrører skattemæssige underskud til fremførsel.

Ledelsen foretager skøn over den fremtidige indtjening i forbindelse med vurderingen af om og hvornår udskudte skatteaktiver vil blive udbyttet. Ledelsen har udarbejdet en plan for udnyttelse af det indregnede skatteaktiv, der forventes udnyttet inden for de kommende 5 år. Af de 22,5 mio. kr. forventes 20,5 mio. kr. udnyttet senere end 12 måneder efter regnskabsårets udløb.

Moderselskabets udskudte skatteaktiv på t.kr. 4.344 vedrører skattemæssige underskud til fremførsel.

Ledelsen foretager skøn over den fremtidige indtjening i forbindelse med vurderingen af om og hvornår udskudte skatteaktiver vil blive udnyttet. Ledelsen har udarbejdet en plan for udnyttelse af det indregnede skatteaktiv, der forventes udnyttet inden for de kommende 5 år. Det udskudte skatteaktiv ventes i al væsentlighed udnyttet inden for 12 måneder efter regnskabsårets udløb.

Noter

17. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende år, herunder periodiserede lejerabatter og projektomkostninger.

18. Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen består af 2.440 aktier a t.kr. 25. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

19. Hensættelser til udskudt skat

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Hensættelser til udskudt skat primo	0	120.370	0	0
Udskudt skat af årets resultat	4.080	-14.685	0	0
Udskudt skat vedrørende virksomhedsoverdragelse-/overtagelse	0	-107.021	0	0
Overført til udskudte skatteaktiver	-1.336	1.336	0	0
	2.744	0	0	0

20. Andre hensatte forpligtelser

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Andre hensatte forpligtelser primo	62.694	46.498	0	0
Årets ændring i andre hensatte forpligtelser	-2.655	16.196	0	0
	60.039	62.694	0	0
Heraf kortfristet	19.362	28.373	0	0

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger vedrørende investeringsejendomme under opførsel og rest-forpligtelser vedrørende afslutning af projekter.

Noter

21. Gæld til realkreditinstitutter

t.kr.	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
Gæld til realkreditinstitutter i alt	749.984	767.889	0	0
Heraf forfalder inden for 1 år	-22.288	-19.885	0	0
	727.696	748.004	0	0
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	643.057	667.602	0	0

22. Oplysninger om dagsværdi

t.kr.	Koncern	
	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under opførsel
Dagsværdi ultimo	1.340.803	0
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	1.399	-941

23. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 799 mio. kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 1.292 mio. kr., samt grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 95 mio. kr.

Til sikkerhed for gæld til ejerforeninger, kr. 0, er der lyst pantebrev for i alt t.kr. 129, der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 49,6 mio. kr.

Moderselskabet

Til sikkerhed for gæld til pengeinstituttet, 29 t.kr., er der afgivet sikkerhed i aktierne i et datterselskab, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 171,9 mio. kr.

Noter

24. Eventualposter

Eventualaktiver

Koncernen

Koncernen besidder, foruden et allerede indregnet udskudt skatteaktiv på 22,5 mio. kr., et yderligere potentielt udskudt skatteaktiv på 35,1 mio. kr., der ikke er indregnet.

Eventualforpligtelser

Koncernen

Koncernen har indgået entreprisekontrakter, hvor restforpligtelsen pr. 31. december 2024 udgør 0,5 mio. kr.

Koncernens pengeinstitutter har stillet betalingsgarantier overfor leverandører og realkreditinstitutter for 83,3 mio. kr.

Koncernen har indgået operationelle leasingaftaler vedrørende driftsmidler. Restløbetiden udgør fra 40-47 måneder, og den samlede restleasingforpligtelse udgør 451 t.kr.

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

Koncernen er part i en verserende sag omkring mangelsindsigelser. Det er ledelsens vurdering, at sagen ikke vil påvirke koncernregnskabet, udover hvad der allerede er indregnet i koncernregnskabet.

Koncernen har indgået betinget købsaftale vedrørende en ejendom (projektbeholdning), hvor restkøbessummen udgør 128 mio. kr. Den pågældende ejendom er endeligt overtaget efter regnskabsårets udløb.

Koncernen har for de kommende syv år forpligtet sig til at donere 15% af en andel af den positive skattepligtige indkomst (før modregning af underskud fra tidligere år).

Moderselskabet

Moderselskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for koncernselskabet LIVING by ALFA IrmaByen ApS' mellemværende med pengeinstitut. Koncernselskabet har ikke gæld til pengeinstituttet pr. 31. december 2024. Koncernselskabets pengeinstitut har stillet betalingsgaranti overfor koncernselskabets realkreditinstitut for 9,1 mio. kr.

Moderselskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor koncernselskabet Smedeland 6 ApS' mellemværende med pengeinstituttet. Selskabet har ikke gæld til pengeinstituttet pr. 31. december 2024.

Moderselskabet har afgivet kaution overfor følgende koncernselskabers mellemværender med realkreditinstituttet:

- ALFA Properties A/S, gæld til realkreditinstitut pr. 31. december 2024 udgør 76.100 t.kr., og kautionen udgør maksimalt 53.843 t.kr.
- Marielundkvarteret 1 ApS, gæld til realkreditinstitut pr. 31. december 2024 udgør 5.758 t.kr.
- Marielundkvarteret 2 ApS, gæld til realkreditinstitut pr. 31. december 2024 udgør 7.691 t.kr.

Noter

24. Eventualposter - fortsat

- Rovsingsgadekvarteret P/S, gæld til realkreditinstitut pr. 31. december 2024 udgør 143.622 t.kr.
- Scandiagade ApS, gæld til realkreditinstitut pr. 31. december 2024 udgør 70.292 t.kr.
- Smedeland 6 ApS, gæld til realkreditinstituttet pr. 31. december 2024 udgør 22.435 t.kr.
- LIVING by ALFA IrmaByen ApS, gæld til realkreditinstitut pr. 31. december 2024 udgør 422.949 t.kr.

Moderselskabet har tilkendegivet, at det vil stille likviditet til rådighed for det kommende års aktiviteter i visse datterselskaber.

Moderselskabet indestår for betaling af datterselskabers forpligtelser, hvor restbetaling pr. 31. december 2024 udgør 905 t.kr.

Moderselskabet har med et koncernselskab indgået huslejekontrakt, der er uopsigelig i 18 måneder. Den årlige husleje udgør 2 mio. kr.

Moderselskabet hæfter for skyldig moms under den fælles momsregistrering. Den samlede forpligtelse under fællesregistreringen udgør pr. 31. december 2024 0 t.kr.

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

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning 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.

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

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

25. Finansielle risici

Valutarisici

Transaktioner i fremmed valuta udgør et meget begrænset omfang, hvorfor koncernens valutakursrisiko betragtes som ubetydelig.

Renterisici

Ændringer i markedsrenterne vil påvirke indtjening og cash flow. Stigende renter vil påvirke såvel udviklingsaktiviteterne som porteføljen af investeringsejendomme negativt. Renteomkostninger fra kreditfaciliteter relateret til grundkøb og byggeri vil uundgåeligt stige, og dermed påvirke indtjeningen fra udviklingsporteføljen negativt. Afkastet på investeringsejendommene vil blive presset op, og dermed skabe et nedadgående pres på værdiansættelsen. På finansieringssiden vil renteomkostningerne – generelt – stige. Som følge af koncernens finansieringsstrategi for investeringsporteføljen, vil risikoeksponeringen dog være begrænset. Markedsværdien af prioritetsgælden vil falde med stigende renter.

Noter

26. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

SeedALFA Holding S.A.R.L. Hovedaktionær
412 F, Route d'Esch
L-1471 Luxembourg
Luxembourg

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.

27. Reguleringer

t.kr.	Koncern	
	2024	2023
Af og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	6.178	5.873
Avance ved afhændelse af anlægsaktiver	5	0
Værdiregulering af investeringsejendomme	-658	31.927
Andre finansielle indtægter	-10.014	-75.381
Øvrige finansielle omkostninger	30.582	36.137
Skat af årets resultat	-7.210	9.117
	18.883	7.673

28. Ændring i driftskapital

t.kr.	Koncern	
	2024	2023
Ændring i varebeholdninger	-4.175	67.502
Ændring i tilgodehavender	4.477	43.704
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-11.842	-57.069
Andre ændringer i driftskapital	-3.390	12.661
	-14.930	66.798

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ALFA Development A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en stor klasse C-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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 koncernen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over forpligtelsens løbetid.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes

værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke vælges indregnet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Dagsværdihierarkiet

Selskabet anvender dagsværdibegrebet til indregning af investeringsejendomme samt til indregning af værdien af finansielle instrumenter. Dagsværdien defineres som den pris, der kan opnås ved at sælge et aktiv eller skal betales for at overdrage en forpligtelse i en almindelig transaktion på et

Anvendt regnskabspraksis

marked med uafhængige parter. Dagsværdiansættelse tager udgangspunkt i et primært marked. Der er fire niveauer i dagsværdihierarkiet til opgørelse af værdien:

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

Koncernen anvender niveau 3.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden ALFA Development A/S samt tilknyttede virksomheder, hvori ALFA Development A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og de tilknyttede virksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter opgjort efter koncernens regnskabspraksis.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på det tidspunkt, hvor der opnås kontrol.

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktie-besiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

I koncernregnskabet indregnes tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100%.

Virksomhedssammenslutninger

Virksomhedsovertagelser gennemført den 1. juli 2018 eller senere (konsolideringsmetoden)

Køb af tilknyttede virksomheder behandles efter overtagelsesmetoden, hvorefter den overtagne virksomheds identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Overtagne eventualforpligtelser indregnes i regnskabsposten Kapitalandele i tilknyttede virksomheder til dagsværdi i det omfang værdien kan måles pålideligt.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over den overtagne virksomhed.

Kostprisen for den købte virksomhed udgør dagsværdien af det aftalte vederlag, herunder vederlag der er betingede af fremtidige begivenheder. Transaktionsomkostninger, som direkte kan henføres til køb af tilknyttede virksomheder, indregnes i resultatopgørelsen i takt med afholdelsen.

Positive forskelsbeløb mellem kostprisen for den overtagne virksomhed og de identificerede aktiver og forpligtelser indregnes på kapitalandelen som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen

over den forventede brugstid. Afskrivning på goodwill allokeres til de funktioner, som goodwillen relaterer sig til. Er forskelsbeløbet negativt indregnes dette straks i resultatopgørelsen.

Såfremt købesumsallokeringen ikke er endelig kan positive og negative forskelsbeløb fra købte tilknyttede virksomheder, som følge af ændring i indregning og måling af de identificerede nettoaktiver, reguleres op til 12 måneder fra overtagelsestidspunktet. Disse reguleringer afspejler sig samtidig i værdien af goodwill eller negativ goodwill, herunder i allerede foretagne afskrivninger.

Virksomhedssammenlægninger (bogført-værdi metoden)

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Selskabet 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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag 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 varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, herunder lønninger og gager samt afskrivninger,

der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Handelsvirksomhederne indregner vareforbrug og de producerende virksomheder produktionsomkostninger svarende til årets omsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, løn og gager, leje og leasing.

Herudover omfatter produktionsomkostninger reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger vedrørende investeringsejendomme. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Herudover omfatter produktionsomkostninger forskningsomkostninger, udviklingsomkostninger, der ikke opfylder kriterierne for aktivering, samt afskrivning på aktiverede udviklingsomkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Distributionsomkostninger

I distributionsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt til distribution af varer solgt i året samt til årets gennemførte salgskampagner. Herunder indregnes omkostninger til salgspersonale, reklame- og udstillingsomkostninger samt afskrivninger.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger samt afskrivninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder donationer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer og gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 posterings direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugs-

tiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	15-70 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Leasingkontrakter

Selskabet har som fortolkningsbidrag for klassifikation og indregning af leasingkontrakter valgt IAS 17.

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor koncernen har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiell leasing), måles ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi af det leasede aktiv og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod eller alternativt selskabets lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Koncernens

Anvendt regnskabspraksis

samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventuel poster.

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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

Investeringsejendomme

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

Udover koncernens investeringsejendomme udgør posten også potentielle byggeretter. Koncernen foretager årligt en individuel måling, på grundlag af en vurdering af priser på byggeretsmeter i området. Er dette ikke muligt indregnes de potentielle byggeretter til kostpris.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler marke-

dets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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

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 investerings-ejendomme".

Investeringsejendomme under opførsel måles til kostpris, såfremt der ikke kan opgøres en pålidelig dagsværdi. Kostprisen omfatter andre eksterne omkostninger medgået til opførsel af ejendommen.

Herudover indregnes finansielle omkostninger, der direkte kan henføres til opførelsen af ejendommen, i kostprisen.

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

Anvendt regnskabspraksis

opgøres efter moderselskabets 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.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi metoden, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.

Varebeholdninger

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

Handelsvarer måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien af handelsvarer lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for projektbeholdninger omfatter andre eksterne omkostninger medgået til opførelse af projekterne. Herudover indregnes finansielle omkostninger, der direkte kan henføres til projektet, i kostprisen.

Kostpris for handelsvarer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektivere salget. Netto-realiseringsværdien 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 tilgode-

havende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

ALFA Development A/S hæfter som administratonselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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 skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 skat-

teenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, færdiggørelse af solgte projekter og opførsel af investerings-ejendomme. Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen 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 koncernens 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.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbetaling af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over 1 år fra balancedagen tilbagediskonteres med en sats, som afspejler risiko og forfaldstidspunkt på forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånop-tagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligatonslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Der er ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for moderselskabet, idet selskabets pengestrømme er indeholdt i pengestrømsopgørelsen for koncernen, jf. ÅRL § 86, stk. 4.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som koncernens andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af koncernens selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

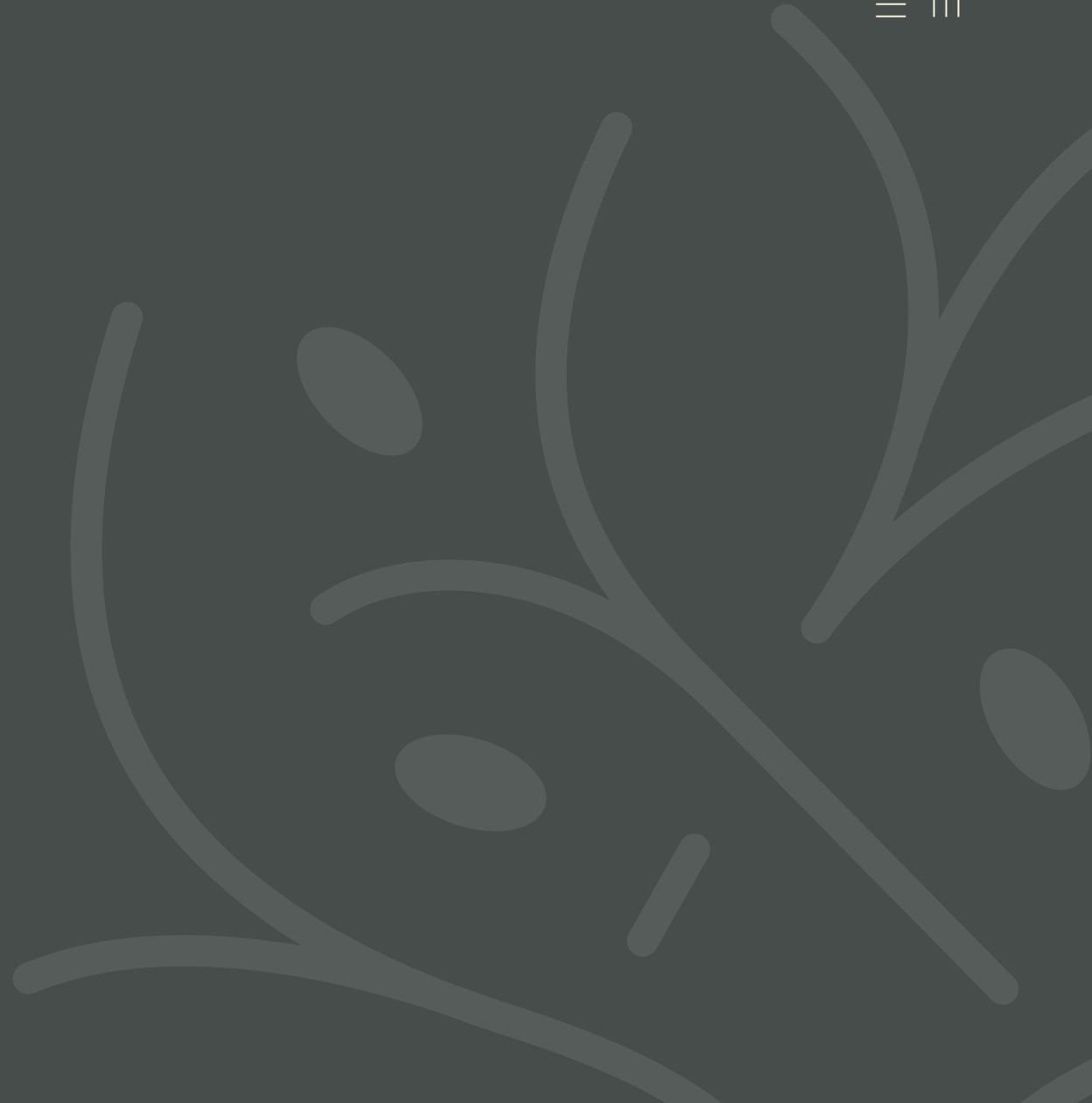
Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger. Likvide beholdninger, der indestår på deponeringskonti, indregnes som tilgodehavender, og reguleres via ændring i driftskapital.

Påtegninger

76	Ledelsespåtegning	→
----	-------------------	---

77	Den uafhængige revisors revisionspåtegning	→
----	--	---



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for ALFA Development A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver koncernregnskabet og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 25. juni 2025

Direktion

Andreea Ioana Kaiser
CEO

Christian Hasling Wæver
COO

Kristian Hare
CFO

Bestyrelse

Anders Håkan Wahrer
Bestyrelsesformand

Andreea Ioana Kaiser

Erik Ludvig Find

Klaus Kaae

Peter Winther

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i ALFA Development A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for ALFA Development A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 koncernregnskabet og årsregnskabet”. Vi er uafhængige af koncernen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet.

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 koncernregnskabet og 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 revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncern-

regnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 25. juni 2025

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR nr. 29 44 27 89

Steen Jensen

statsautoriseret revisor
mne27739

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

Telefon: 39200250
Hjemmeside: www.alfadev.dk
E-mail: info@alfadev.dk

CVR-nr.: 27 52 84 49
Stiftet: 1. juli 2006
Hjemsted: Gladsaxe
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Anders Håkan Wahrer, Bestyrelsesformand
Andreea Ioana Kaiser
Erik Ludvig Find
Peter Winther
Klaus Kaae

Direktion

Andreea Ioana Kaiser, CEO
Christian Hasling Wæver, COO
Kristian Hare, CFO

Revision

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Hasseris Bymidte 6
9000 Aalborg

Bankforbindelser

Danske Bank
Jyske Bank

Modervirksomhed

SeedALFA Holding S.A.R.L.

