

# Korsdalskvarteret ApS

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

CVR-nr. 35 65 89 12

## Årsrapport

**2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. maj 2025.

---

Kristian Hare  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	15

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for Korsdalskvarteret ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter 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 15. maj 2025

### Direktion

Kristian Hare

Christian Hasling Wæver

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejeren i Korsdalskvarteret ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Korsdalskvarteret ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Aalborg, den 15. maj 2025

### Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Steen Jensen

statsautoriseret revisor  
mne27739

## Selskabsoplysninger

---

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

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendomsportefølje indregnes til dagsværdi, og værdireguleringerne i forbindelse hermed føres over resultatopgørelsen. Beregningen af dagsværdi foretages på baggrund af en anerkendt afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Værdiansættelsen indeholder elementer forbundet med skøn, herunder forventet driftsresultat og et fastsat afkastkrav. Afkastkravene fastsættes individuelt for hver ejendom og afspejler ejendomsstypen, ejendommens risikoprofil samt ejendomsmarkedet generelt.

De anvendte afkastkrav, og dermed værdireguleringerne, har væsentlig betydning for selskabets resultat og egenkapital. Effekten af ændringer i afkastkrav fremgår af følsomhedsanalyse i note 4.

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

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende. Årets resultat er negativt påvirket af, at et tidligere indregnet udskudt skatteaktiv er omkostningsført.

Selskabet har modtaget støtteerklæring fra moderselskabet ALFA Development A/S, som erklærer at ville støtte selskabet likviditetsmæssigt, såfremt dette skulle blive nødvendigt.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2024 kr.	2023 t.kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-320.600</b>	<b>-1.542</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-940.762	-3.238
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-1.261.362</b>	<b>-4.780</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-2.351.720	27.522
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.368.725	3.417
Andre finansielle indtægter	75.003	1
3 Øvrige finansielle omkostninger	-1.470.376	-1.866
<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.639.730</b>	<b>24.294</b>
Skat af årets resultat	-8.723.240	-2.112
<b>Årets resultat</b>	<b>-10.362.970</b>	<b>22.182</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-2.351.720	27.522
Udbytte for regnskabsåret	0	100.000
Disponeret fra overført resultat	-8.011.250	-105.340
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-10.362.970</b>	<b>22.182</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>	2024	2023
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme under opførsel	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	11.747.019	20.099
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>11.747.019</u>	<u>20.099</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>11.747.019</u></b>	<b><u>20.099</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
6 Projektbeholdninger	30.413.680	29.454
Varebeholdninger i alt	<u>30.413.680</u>	<u>29.454</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	18.075.612	130.800
7 Udskudte skatteaktiver	1.556.290	10.050
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	455
Andre tilgodehavender	<u>100.979</u>	<u>314</u>
Tilgodehavender i alt	<u>19.732.881</u>	<u>141.619</u>
Likvide beholdninger	<u>7.492.224</u>	<u>2.184</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>57.638.785</u></b>	<b><u>173.257</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>69.385.804</u></b>	<b><u>193.356</u></b>

## Balance 31. december

Passiver	2024	2023
Note	kr.	t.kr.
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	10.667.019	13.018
Overført resultat	1.216.918	9.228
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	100.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>11.963.937</b>	<b>122.326</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
8 Hensatte forpligtelser vedrørende investeringsejendomme under opførsel	30.760.280	29.825
9 Andre hensatte forpligtelser	2.225.000	8.999
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>32.985.280</b>	<b>38.824</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.216.958	1.322
Gæld til tilknyttede virksomheder	17.593.938	30.617
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	229.560	0
Anden gæld	396.131	267
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	24.436.587	32.206
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>24.436.587</b>	<b>32.206</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>69.385.804</b>	<b>193.356</b>
<p>1 Usikkerhed ved indregning eller måling</p> <p>2 Oplysninger om dagsværdi</p> <p>10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</p> <p>11 Eventualposter</p> <p>12 Nærtstående parter</p>		

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendomsportefølje indregnes til dagsværdi og værdireguleringerne i forbindelse hermed føres over resultatopgørelsen. Beregningen af dagsværdi foretages på baggrund af en anerkendt afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Værdiansættelsen indeholder elementer forbundet med skøn, herunder forventet driftsresultat og et fastsat afkastkrav. Afkastkravene fastsættes individuelt for hver ejendom og afspejler ejendomsstypen, ejendommens risikoprofil samt ejendomsmarkedet generelt.

De anvendte afkastkrav og dermed værdireguleringerne har væsentlig betydning for selskabets resultat og egenkapital. Effekten af ændringer i afkastkrav fremgår af følsomhedsanalyse i note 3.

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

### 2. Oplysninger om dagsværdi

	<b>Investerings- ejendomme under opførsel kr.</b>
Dagsværdi ultimo	0
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-940.762
	2024 kr.
	2023 t.kr.

### 3. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	1.467.130	1.859
Andre finansielle omkostninger	3.246	7
	<b>1.470.376</b>	<b>1.866</b>

## Noter

	31/12 2024	31/12 2023
	kr.	t.kr.
<b>4. Investeringsejendomme under opførsel</b>		
Kostpris primo	7.863.760	7.793
Tilgang i årets løb	6.326	71
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.870.086</b>	<b>7.864</b>
Regulering til dagsværdi primo	-7.863.760	-7.793
Årets udviklingsomkostninger modregnet i hensatte forpligtelser	-6.326	-71
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>-7.870.086</b>	<b>-7.864</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Der er i 2024 indregnet finansielle omkostninger i kostprisen for kr. 0

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

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 forventes på færdiggørelsestidspunktet at være lavere end de forventede udgifter til istandsættelse af ejendommen. Der er som følge heraf foretaget indregning af en hensat forpligtelse. Den forventede dagsværdi af ejendommen er opgjort på baggrund af de regnskabsmæssige skøn, der er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## Noter

### 4. Investeringsejendomme under opførsel (fortsat)

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 selskabets 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:

Afkastkrav	Beregnet værdi t.kr.	Bogført værdi inkl. hensættelser t.kr.	Forskelsværdi t.kr.	Justeret egenkapital t.kr.
7,10 %	-31.406	-30.760	-646	11.460
6,85 %	-31.095	-30.760	-335	11.703
6,60 %	-30.760	-30.760	0	11.964
6,35 %	-30.399	-30.760	361	12.245
6,10 %	-30.009	-30.760	751	12.550

## Noter

	31/12 2024 kr.	31/12 2023 t.kr.
<b>5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris primo	1.080.000	55.708
Afgang i årets løb	0	-54.628
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.080.000</b>	<b>1.080</b>
Opskrivninger primo	19.018.739	25.928
Årets resultat	-2.351.720	14.695
Årets tilbageførsler på afgang	0	-22.056
Udbytte	-6.000.000	0
Reguleringer vedrørende interne avancer	0	452
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>10.667.019</b>	<b>19.019</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>11.747.019</b>	<b>20.099</b>
<b>6. Projektbeholdninger</b>		
Projektbeholdninger	30.413.680	29.454
	<b>30.413.680</b>	<b>29.454</b>
Der er i 2024 indregnet finansielle omkostninger i projektbeholdningerne for kr. 0.		
<b>7. Udskudte skatteaktiver</b>		
Det udskudte skatteaktiv forventes anvendt inden for 12 måneder fra balancedagen.		
<b>8. Hensatte forpligtelser vedrørende investeringsejendomme under opførsel</b>		
Hensatte forpligtelser vedrørende investeringsejendomme under opførsel primo	29.825.844	26.658
Årets ændring i hensatte forpligtelser vedrørende investeringsejendomme under opførsel	934.436	3.167
	<b>30.760.280</b>	<b>29.825</b>
Forfaldstidspunkterne forventes at blive:		
1-5 år	30.760.280	29.825
	<b>30.760.280</b>	<b>29.825</b>

## Noter

	31/12 2024 kr.	31/12 2023 t.kr.
<b>9. Andre hensatte forpligtelser</b>		
Andre hensatte forpligtelser primo	8.999.162	10.142
Årets ændring i andre hensatte forpligtelser	<u>-6.774.162</u>	<u>-1.143</u>
	<b><u>2.225.000</u></b>	<b><u>8.999</u></b>
Forfaldstidspunkterne forventes at blive:		
0-1 år	<u>2.225.000</u>	<u>8.999</u>
	<b><u>2.225.000</u></b>	<b><u>8.999</u></b>

## 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

## 11. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter for skyldig moms under den fælles momsregistrering. Den samlede forpligtelse under fællesregistreringen pr. 31. december 2024 fremgår af årsregnskabet for ALFA Development A/S, CVR-nr. 27 52 84 49.

### Sambeskatning

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

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

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

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

## 12. Nærtstående parter

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for ALFA Development A/S, Gladsaxe.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Korsdalskvarteret ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

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

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

### Dagsværdihierarkiet

Selskabet anvender dagsværdibegrebet til indregning af investeringsejendomme. 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 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

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab.

### 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 poster direkte i egenkapitalen.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

#### Investeringsejendomme

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

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 markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Er dagsværdien af investeringsejendomme under opførsel negativ, indregnes dagsværdien under hensatte forpligtelser.

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 investeringsejendomme".

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab. I det omfang urealiserede interne avancer ikke kan rummes i kapitalandelene, overføres disse til periode-afgrænsningsposter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

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

### Varebeholdninger

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

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

### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

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

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

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### Udbytte

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Korsdalskvarteret ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede 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 nettorealisationseværdi.

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

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

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger i forbindelse med opførelse af investerings-ejendomme og afslutning af projekter. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi eller til dagsværdi. Hvis opfyldelsen af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden, måles forpligtelsen til dagsværdi.

### Gældsforpligtelser

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