

Living by ALFA Mørkhøj ApS

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

CVR-nr. 45 50 88 54

Årsrapport

31. marts - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. april 2026.

Kristian Hare
Dirigent

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 31. marts - 31. december 2025	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 31. marts - 31. december 2025 for Living by ALFA Mørkhøj 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 31. marts - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 28. april 2026

Direktion

Kristian Hare

Christian Hasling Wæver

Til kapitalejeren i Living by ALFA Mørkhøj ApS**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Living by ALFA Mørkhøj ApS for regnskabsåret 31. marts - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 31. marts - 31. december 2025 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Aalborg, den 28. april 2026

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Steen Jensen

statsautoriseret revisor
mne27739

Selskabet

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

CVR-nr.: 45 50 88 54
Stiftet: 31. marts 2025
Hjemsted: Gladsaxe
Regnskabsår: 31. marts - 31. december

Direktion

Kristian Hare
Christian Hasling Wæver

Revision

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Hasseris Bymidte 6
9000 Aalborg

Modervirksomhed

Mørkhøj Bygade P/S

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er besiddelse af fast ejendom, investering, udvikling og salg af fast ejendom samt alt i forbindelse hermed stående virksomhed.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Ledelsen anser årets resultat for at være i overensstemmelse med forventningerne.

Kapitalberedskab

Selskabet har modtaget støtteerklæring fra moderselskabet, hvilket sikrer selskabets kapitalberedskab for regnskabsåret 2026.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	31/3 2025 - 31/12 2025 <u>kr.</u>
Bruttotab	-201.150
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>-2.599.827</u>
Resultat før finansielle poster	-2.800.977
Andre finansielle indtægter	1.325
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-2.587</u>
Resultat før skat	-2.802.239
Skat af årets resultat	<u>616.492</u>
Årets resultat	<u>-2.185.747</u>
Forslag til resultatdisponering:	
Disponeret fra overført resultat	<u>-2.185.747</u>
Disponeret i alt	<u>-2.185.747</u>

Balance

Aktiver

31/12 2025

Note

kr.

Anlægsaktiver

3	Investeringsejendomme	1.894.829
4	Investeringsejendomme under opførsel	<u>114.691.695</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>116.586.524</u>

Anlægsaktiver i alt

116.586.524

Omsætningsaktiver

	Projektbeholdninger	<u>5.577.026</u>
5	Varebeholdninger i alt	<u>5.577.026</u>
	Udsudte skatteaktiver	320.734
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	295.758
	Andre tilgodehavender	<u>494.417</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.110.909</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.375.852</u>

Omsætningsaktiver i alt

8.063.787

Aktiver i alt

124.650.311

Balance

Passiver

31/12 2025

Notekr.

Egenkapital

Virksomhedskapital

1.000.000

Overført resultat

104.450.253**Egenkapital i alt****105.450.253**

Gældsforpligtelser

Leverandører af varer og tjenesteydelser

2.870.682

Gæld til tilknyttede virksomheder

16.329.376

Kortfristede gældsforpligtelser i alt

19.200.058**Gældsforpligtelser i alt****19.200.058****Passiver i alt****124.650.311**

- 1 Medarbejderforhold
- 6 Oplysninger om dagsværdi
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Nærtstående parter

31/3 2025
- 31/12 2025

1. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere 1

2. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger vedrørende tilknyttede virksomheder, der er aktiveret på investerings-
ejendomme og investeringsejendomme under opførsel, har i 2025 udgjort kr. 1.078.954.

31/12 2025
kr.

3. Investeringsejendomme

Kostpris i forbindelse med selskabets stiftelse via apportindskud 3.496.500

Tilgang i årets løb 998.156

Kostpris ultimo **4.494.656**

Regulering til dagsværdi primo 0

Årets regulering til dagsværdi -2.599.827

Regulering til dagsværdi ultimo **-2.599.827**

Regnskabsmæssig værdi ultimo **1.894.829**

Der er i 2025 indregnet finansielle omkostninger i investeringsejendomme for kr. 44.012. De finansielle omkostninger vedrører renter til tilknyttede virksomheder.

Selskabet besidder en fredet erhvervsejendom på 881 m², beliggende på Mørkhøj Bygade 19, 2860 Søborg.

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

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.

3. Investeringsejendomme (fortsat)

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.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2025</u>
Afkastprocent, erhverv (kontor)	5,50 %
Tomgangsprocent, erhverv (kontor)	0 %
Leje pr. m2	400 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:

	Beregnet værdi	Bogført værdi	Forskelsværdi	Justeret egenkapital
Afkastkrav	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
6,00 %	1.428	1.895	-467	105.086
5,75 %	1.652	1.895	-243	105.260
5,50 %	1.895	1.895	0	105.450
5,25 %	2.162	1.895	267	105.658
5,00 %	2.455	1.895	560	105.887

31/12 2025

kr.

31/12 2025

kr.

4. Investeringsejendomme under opførsel

Kostpris i forbindelse med selskabets stiftelse via apportindskud	97.982.500
Tilgang i årets løb	<u>16.709.195</u>
Kostpris ultimo	<u>114.691.695</u>

Regnskabsmæssig værdi ultimo **114.691.695**

Der er i 2025 indregnet finansielle omkostninger i investeringsejendomme under opførsel for kr. 1.034.942. De finansielle omkostninger vedrører renter til tilknyttede virksomheder.

Selskabet er ved at opføre den første ejendom i projektet benævnt Søborg Skovby. Ejendommen udgør cirka 9.200 m² og skal anvendes til beboelse.

Der vurderes på nuværende tidspunkt ikke at kunne opgøres en tilstrækkelig pålidelig dagsværdi vedrørende investeringsejendomme under opførsel. Årsagen hertil er, at byggeriet fortsat er på et indledende stadie, og budget for såvel opførelse som drift er forbundet med sædvanlige risici, ligesom udlejning af boliger og øvrigt erhverv endnu ikke er påbegyndt. Realiseres afvigelser i forhold til budgettet, kan det påvirke den indregnede værdi.

Derudover besidder selskabet cirka 10.000 byggeretter, som ligeledes skal anvendes til beboelsesejendomme, samt 575 m² erhverv, der skal anvendes til fællesfaciliteter. Herpå er byggeriet ikke påbegyndt.

Ejendommen og de resterende byggeretter er som følge af ovenstående indregnet til kostpris.

31/12 2025

kr.

5. Varebeholdninger i alt

Aktiverede rentekomkostninger indregnet i varebeholdninger udgør:

Projektbeholdninger	<u>0</u>
	<u>0</u>

6. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under opførsel
	kr.	kr.
Dagsværdi ultimo	<u>1.894.829</u>	<u>114.691.695</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-2.599.827</u>	<u>0</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

8. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Kontraktlige forpligtelser:

Selskabet har indgået entrepriseaftaler vedrørende opførsel af investeringsejendom. Restforpligtelsen udgør pr. 31. december 2025 t.kr. 16.194.

Andre eventualforpligtelser:

Selskabet hæfter for skyldig moms under den fælles momsregistrering. Den samlede forpligtelse under den fælles momsregistrering pr. 31. december 2025 fremgår af koncernregnskabet 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. 27528449, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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

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

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

9. Nærtstående parter
Koncernregnskab

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

Årsrapporten for Living by ALFA Mørkhøj 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 aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

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.

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.

Dagsværdihierarkiet

Selskabet anvender dagsværdibegrebet til indregning af investeringsejendomme under opførsel. 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 og eksterne omkostninger.

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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og drift af ejendomme.

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 projektbeholdninger og investeringsejendomme under opførsel indregnes i kostprisen for projektbeholdninger og investeringsejendomme under opførsel.

Skat af årets resultat

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

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

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

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, 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. 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 investeringsejendomme".

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.

Varebeholdninger

Projektbeholdninger måles til kostpris. Er nettorealisationsværdien 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.

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

Tilgodehavender

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

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 Living by ALFA Mørkhøj 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 nettorealisationsværdi.

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

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

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

Gældsforpligtelser

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