

Arealudvikling ApS

Jarmers Plads 2
1551 København V
CVR-nr. 30 81 32 51

Årsrapport for 2022

Til Erhvervsstyrelsen
Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling.
Den 27. april 2023
Dirigent: Anna Hygum Clausen

Årsrapporten indeholder 21 sider

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	2
Selskabsoplysninger.....	5
Hoved- og nøgletal.....	6
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab for 2022	10
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Egenkapitalopgørelse.....	13
Pengestrømsopgørelse.....	14
Noter.....	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2022 for Arealudvikling ApS.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. februar 2023

Direktion:



Peter Cederfeld
Adm. direktør



Anne Mette Rahbæk
Udviklingsdirektør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Realdania By & Byg A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Arealudvikling ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter, herunder 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømsopgørelse for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 for 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 - fortsat

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 konklusion 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 bl.a. 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 - fortsat

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.

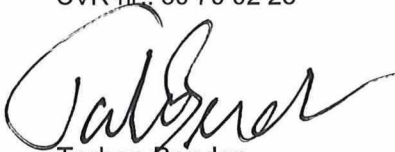
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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.

København, den 6. februar 2023

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 30 70 02 28



Torben Bender
statsaut. revisor
mne21332



Thomas Bruun Kofoed
statsaut. revisor
mne28677

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Arealudvikling ApS
Jarmers Plads 2
1551 København V

Telefon: 70 11 66 66

CVR. nr.	30 81 32 51
Stiftet	28. august 2007
Hjemsted	København
Regnskabsår	1.1. - 31.12.
Ejerskab	Samtlige kapitalandele ejes af Realdania By & Byg A/S Jarmers Plads 2, 1551 København V

Direktion

Peter Cederfeld
Anne Mette Rahbæk

Revision

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 27. april 2023.

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

Mio. kr.	2022	2021	2020	2019	2018
Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	15,1	47,4	-37,1	-27,4	-17,0
Resultat af ordinær primær drift	15,1	47,4	-37,1	-37,8	-27,5
Resultat af finansielle poster	0	0,1	0,4	0,3	1,4
Årets resultat før skat	5,1	37,8	-47,3	-37,5	-26,1
Årets resultat	3,4	29,0	-37,0	-29,6	-20,7
Balancesum	511,9	513,8	621,4	658,4	689,4
Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	456,3	464,2	533,8	570,9	587,4
Egenkapital	511,8	508,4	621,4	658,4	688,0
Egenkapitalandel af balancesum i %	99,9	99,0	100,0	100,0	99,8

Ledelsesberetning

Formål og engagement

Arealudvikling ApS er etableret i 2007 med det formål at koncentrere og målrette Realdanias indsats inden for byudvikling og byomdannelse.

Arealudvikling ApS er 31. december 2022 engageret i fire projekter. I 2013 blev NærHeden P/S etableret, Ringkøbing K ApS blev etableret i 2011, Kanalbyen i Fredericia P/S og Køge Kyst P/S blev etableret i henholdsvis 2008 og 2009. Hermed afspejler Arealudvikling ApS' projektportefølje forskellige typer af byudvikling og byomdannelse med demonstrationsværdi og varierende bystrategiske perspektiver.

Organisation

Arealudvikling ApS har ingen ansatte udover direktionen.

Der er indgået kontrakter med moderselskabet om håndtering af selskabets aktiviteter. Ressourcerne tilpasses løbende i forhold til selskabets aktiviteter.

Årets resultat og udvikling i egenkapitalen

Årets resultat efter skat blev et overskud på 3.390 tkr. Sidste års resultat udgjorde et overskud på 29.044 tkr. I årets resultat indgår resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder med et overskud på i alt 15.133 tkr. Egenkapital pr. 31. december 2022 udgør 511.807 tkr.

Der var for 2022 budgetteret med et underskud på 7.291 tkr. Der blev realiseret et overskud på 3.390 tkr. Resultat realiseret blev 10.681 tkr. større end budgetteret og ændring skyldes primært et bedre resultat i Nærheden PS end budgetteret.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Der er fra Nærheden P/S, associeret selskab modtaget 23.000 tkr. i udbytte.

For 2023 budgetteres med et underskud i niveau 5 til 10.000 tkr.

Kanalbyen i Fredericia

Kanalbyen i Fredericia P/S ejes af Arealudvikling ApS (75 %) og Fredericia Kommune (25 %). Selskabet blev stiftet den 10. september 2008.

Selskabet forestår byudvikling og byomdannelse langs Gammel Havn i Fredericia.

Projektet "Kanalbyen" forløber planmæssigt og opførte de første boliger i efteråret 2015.

Årets resultatandel for Arealudvikling ApS blev et overskud på 2.673 tkr. Arealudvikling ApS' andel af egenkapitalen udgør 304.464 tkr. pr. den 31. december 2022.

Ledelsesberetning fortsat

Køge Kyst

Køge Kyst ejes af Arealudvikling ApS (50 %) og Køge Kommune (50 %). Selskabet blev stiftet den 29. januar 2009.

Selskabet forestår byudvikling af en ny bydel mellem Køges bymidte og Køge Bugt.

Projektet og salg af grunde forløber planmæssigt.

Årets resultatandel for Arealudvikling ApS blev et underskud på 1.359 tkr. Arealudvikling ApS' andel af egenkapitalen udgør 74.519 tkr. pr. 31. december 2022.

Ringkøbing K

Ringkøbing K er et anpartsselskab, ejet af Arealudvikling ApS (75 %) og Ringkøbing-Skjern Kommune (25 %). Selskabet blev stiftet den 21. marts 2007 og overtaget af Arealudvikling ApS den 1. november 2011. Partnerskabsaftalen med Ringkøbing-Skjern Kommune, samt overdragelse af deres ejerandel skete den 17. november 2011.

Selskabet forestår byudvikling af et 84 ha naturskønt og kystnært areal, der grænser op til den sydøstlige kant af Ringkøbing by.

Projektet forløber planmæssigt.

Årets resultatandel for Arealudvikling ApS blev et underskud på 1.652 tkr. ekskl. afskrivning på goodwill. Arealudvikling ApS' andel af egenkapitalen udgjorde 57.991 tkr. pr. 31. december 2022.

Nærheden

Nærheden P/S ejes af Arealudvikling ApS (50 %) og Høje-Taastrup Kommune (50 %). Selskabet blev stiftet den 29. april 2013.

Selskabet forestår byudvikling i Hedehusene nær København.

Projektet og salg af grunde forløber planmæssigt.

Selskabet har i 2021 solgt hele den østlige del af Nærhedens byudviklingsområde. Herefter er der nogle få resterende enkeltarealer som realiseres indenfor de næste par år.

Arealudvikling ApS' andel af årets resultat blev et overskud på 16.347 tkr. Arealudvikling ApS' andel af egenkapitalen udgør 10.515 tkr. pr. 31. december 2022.

Ledelsesberetning fortsat

Usikkerhed ved indregning og måling

Ved indregning af arealernes værdi i datterselskabernes balancer anvendes kostprisen, dvs. købsprisen tillagt værdien af efterfølgende forbedringer. Dog anvendes nettorealizations-værdien, hvis denne vurderes at være lavere end kostprisen. Nettorealizationsværdien er den forventede salgspris vurderet på baggrund af et skøn over de fremtidige pengestrømme. Dette skøn strækker sig over projekternes levetid med den usikkerhed, der naturligt følger af en så lang tidshorisont.

Arealudviklingsprojekter ultimo 2022

Arealudvikling	Varighed projekt	Beliggenhed	Etagemeter	Solgte etm	Til salg etm
Køge Kyst	2009-2029	Køge	292.000	147.000	145.000
Kanalbyen i Fredericia	2008-2040	Fredericia	250.000	63.000	187.000
Naturbydelen i Ringkøbing K	2011-2043	Ringkøbing	120.000	12.000	108.000
Nærheden - Fremtidens Forstad	2013-2028	Hedehusene	334.000	311.000	23.000

Arealudviklingsprojekter ultimo 2022, Etagemeter afrundet i hele tusinder. Til salg er inkl. reserverede etagemeter og betingede handler.

Særlige risici

Selskabet opererer på ejendomsmarkedet med de dermed forbundne risici.

Kanalbyen i Fredericia og Køge Kyst er begge udviklingsområder placeret på tidligere havnearealer med de hermed forbundne forureningsrisici samt klimasikringsudfordringer. Disse risici har været kendt og indarbejdet fra projekternes start, men projekternes fremdrift kan afdække uforudseelige problemstillinger.

De igangværende infrastrukturprojekter og udvikling af arealer til salg i de 4 arealudviklingsselskaber, har i varierende omfang været påvirket af byggebranchens aktuelle forsinkelser i forsyningskæderne samt af prisstigninger på materialer. Dette, samt en stigende udlånsrente vil kunne påvirke aktivitetsniveauet i arealudviklingsselskaberne på kort sigt.

Hvis de stigende renter på lange lån og kreditter bider sig fast, kan dette med tiden medføre negative værdireguleringer på selskabernes beholdning af grundarealer.

Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Arealudvikling ApS' finansielle stilling pr. 31. december 2022.

Årsregnskab for 2022

Resultatopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	Note	2022	2021
Resultat af kapitalandele			
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	131	-5.052
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	8	15.002	52.457
Resultat af kapitalandele i alt		15.133	47.405
Indtægter i alt		15.133	47.405
Andre eksterne omkostninger		-10.028	-9.867
Resultat før finansielle poster		5.105	37.538
Finansielle indtægter	4	178	399
Finansielle omkostninger	5	-220	-266
Resultat før skat		5.063	37.671
Skat af årets resultat	6	-1.673	-8.627
Årets resultat		3.390	29.044
Personale	3		
Forslag til resultatdisponering		2022	2021
Udbetalt udbytte		0	142.000
Overført resultat		3.390	-112.956
		3.390	29.044

Årsregnskab for 2022

Balance

(beløb i 1.000 kr.)

Aktiver	Note	2022	2021
Langfristede aktiver			
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	370.313	370.182
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	85.986	93.984
Finansielle anlægsaktiver i alt		456.299	464.166
Langfristede aktiver i alt		456.299	464.166
 Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende hos associerede virksomheder		0	20.116
Andre tilgodehavender		74	0
Udskudt skatteaktiv	6	17.329	16.387
Tilgodehavender i alt		17.403	36.504
 Likvide beholdninger		38.233	13.101
Kortfristede aktiver i alt		55.636	49.605
AKTIVER I ALT		511.935	513.771

Årsregnskab for 2022

Balance

(beløb i 1.000 kr.)

Passiver	Note	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Egenkapital			
Selskabskapital		10.000	10.000
Overført resultat		501.808	498.418
Egenkapital i alt		<u>511.808</u>	<u>508.418</u>
Kortfristede forpligtelser			
Gæld sambeskatningsbidrag	6	95	5.287
Anden gæld		32	67
Kortfristede forpligtelser i alt		<u>127</u>	<u>5.354</u>
Passiver i alt		<u>511.935</u>	<u>513.771</u>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter	11		

Årsregnskab for 2022

Egenkapitalopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	Anparts- kapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2021	10.000	611.374	0	621.374
Ekstraordinært udbytte	0	-142.000	142.000	0
Udbetalt udbytte	0	0	-142.000	-142.000
Overført jf. resultatdisponeringen	0	29.044	0	29.044
Egenkapital pr. 1. januar 2022	10.000	498.418	0	508.418
Overført jf. resultatdisponeringen	0	3.390	0	3.390
Egenkapital pr. 31. december 2022	10.000	501.808	0	511.808

Selskabskapital

Selskabskapitalen udgør 10.000.000 kr. fordelt i aktier á 1.000 kr. eller multipla heraf.

Bevægelser på selskabskapitalen de seneste 5 år:

Der har ikke været nogen bevægelse på selskabskapitalen de seneste 5 år.

Årsregnskab for 2022

Pengestrømsopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Årets resultat før skat	5.063	37.671
Resultat af kapitalandele	-15.133	-47.405
Sambeskatningsbidrag	-7.807	7.288
Ændring i driftskapital	-107	8
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-17.984	-2.438
Modtaget udbytte	23.000	117.000
Udbetalt udbytte	0	-142.000
Ændring mellemværender med associerede virksomheder	20.116	-10.088
Ændring mellemværender med tilknyttede virksomheder	0	15.154
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	43.116	-19.934
Årets pengestrøm	25.132	-22.372
Likvider, primo	13.101	35.473
Likvider, ultimo	38.233	13.101

Årsregnskab for 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Arealudvikling ApS for 1. januar til 31. december 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab med henvisning til årsregnskabslovens §112, stk. 1.

Årsregnskabet for selskabet indgår i koncernregnskabet for Realdania.

Årsrapporten fraviger årsregnskabslovens skemakrav for opstilling af resultatopgørelsen for at give et mere retvisende billede af selskabets aktivitet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Årsregnskabet er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Resultatopgørelsen

Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I Arealudvikling ApS' resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede og associerede virksomheders resultat efter skat.

Positive forskelsbeløb opstået i forbindelse med erhvervelse afskrives over den forventede levetid, dog max. 20 år, og indregnes som en del af resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder.

Årsregnskab for 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt til kontorlokaler, administration, advokatomkostninger samt omkostninger i forbindelse med projekter og IT-omkostninger mv.

Under andre eksterne omkostninger modregnes modtagne tilskud til specifikke projekter fra tredjeparter.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med Realdania og Realdanias øvrige datterselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, forskydning i årets udskudte skat samt eventuelle reguleringer til tidligere års skat, indregnes i resultatopgørelsen.

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende efter den indre værdis metode, hvorved kapitalandelene i balancen måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedens indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af forholdsmæssig andel af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af merværdien ved erhvervelsen, herunder goodwill. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder testes for værdiforringelse, når der er indikation på værdiforringelse.

Ved tilknyttede og associerede virksomheder indregnes eventuelle positive forskelsbeløb (goodwill) mellem den samlede kostpris og nettoaktiverens dagsværdi på erhvervelses-tidspunktet som en del af værdien af den tilknyttede eller associerede virksomhed under kapitalandele. Forskelsbeløb (goodwill) afskrives i forhold til de individuelt vurderede økonomiske levetider af aktiverne, som udgør 20 år.

Afskrivningsperioden for goodwill vurderes individuelt på baggrund af en konkret vurdering af hver opkøbt virksomhedstype og aktiviteter, forventede projektlevetider mv. Med baggrund heri vurderes koncerngoodwill at have en forventet levetid, der strækker sig udover 5 år.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Nedskrivning til imødegåelse af tab foretages efter IAS 39, standard fortolkningsbidrag.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående hos kreditinstitutter.

Årsregnskab for 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Forpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, gæld til tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skatteaktiver og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og aktuelle skatteaktiver indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte aconto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser Arealudvikling ApS' pengestrømme fra drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året samt virksomhedens likvider primo og ultimo året.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktivitet opgøres med udgangspunkt i årets resultat før skat reguleret for ikke-kontante finansielle driftsposter, ændringer i driftskapitalen og betalte skatter.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver og investering i værdipapirer.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet omfatter transaktioner med associerede og tilknyttede virksomheder, ændringer i størrelse af selskabskapital samt afdrag på langfristet gæld / andre hensatte forpligtigelser.

Likvider

Likvider omfatter indestående og aftaleindlån i kreditinstitutter. Bundne aftaleindlån har udløb 14. februar 2023.

Årsregnskab for 2022

Noter

(Beløb i 1.000 kr.)

1 Anvendt regnskabspraksis

Nøgletal

Virksomhedens særlige aktivitet medfører, at det ikke giver mening at udregne sædvanlige nøgletal udover egenkapitalandelen.

Det i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

$$\text{Egenkapitalandel} = \frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$$

2 Begivenheder efter årets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Arealudvikling ApS' finansielle stilling pr. 31. december 2022.

3 Personale

Der er ingen ansatte i selskabet udover direktionen. Der er indgået kontrakter med moderselskabet om håndtering af selskabets aktiviteter. Ressourcerne tilpasses løbende i forhold til selskabets aktiviteter.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra kreditinstitutioner	96	0
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	82	399
	<u>178</u>	<u>399</u>
5 Finansielle omkostninger		
Øvrige renteomkostninger og gebyrer	-220	-266
	<u>-220</u>	<u>-266</u>

Årsregnskab for 2022

Noter

(Beløb i 1.000 kr.)

	2022	2021
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-95	-5.287
Årets regulering af udskudt skat	-1.578	-3.341
	-1.673	-8.627
Udskudt skat		
Udskudt skat primo	16.387	19.728
Regulering udskudt skat tidligere år	2.520	0
Årets regulering af udskudt skat	-1.578	-3.341
	17.329	16.387
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	650.750	650.750
Kostpris ultimo	650.750	650.750
Op- og nedskrivninger primo	-280.568	-275.516
Årets resultat	131	-5.052
Op- og nedskrivninger ultimo	-280.437	-280.568
Regnskabsmæssig værdi ultimo	370.313	370.182
Heraf udgør koncerngoodwill	7.858	8.748

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Selskabskapital	Egenkapital	Årets resultat efter skat
Kanalbyen i Fredericia P/S	Fredericia	75%	78.513	405.952	3.564
Ringkøbing K ApS	Ringkøbing	75%	12.000	77.321	-2.202

Årsregnskab for 2022

Noter

(Beløb i 1.000 kr.)

	2022	2021
8 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris primo	342.912	342.912
Kostpris ultimo	342.912	342.912
Op- og nedskrivninger primo	-248.928	-184.385
Årets resultat	15.002	52.457
Udbytte	-23.000	-117.000
Op- og nedskrivninger ultimo	-256.926	-248.928
Regnskabsmæssig værdi ultimo	85.986	93.984

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Selskabskapital	Egenkapital	Årets resultat efter skat
FredericiaC Komplementar A/S	Fredericia	50%	500	704	2
Komplementarselskabet Køge Kyst A/S	Køge	50%	500	708	23
Køge Kyst P/S	Køge	50%	142.291	149.037	-2.718
NærHeden P/S	Høje Taastrup	50%	1.000	21.031	32.694
Komplementarselskabet NærHeden A/S	Høje Taastrup	50%	500	491	1

Årsregnskab for 2022

Noter

9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i foreningen Realdania. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er ikke endelig opgjort ved regnskabsaflægningen, hvorfor det ikke er muligt at oplyse beløbets størrelse.

Selskabet er momsæssigt fællesregistreret med Realdania By & Byg A/S. Fællesregistrering indebærer, at de pågældende virksomheder, som indgår i fællesregistrering, hæfter solidarisk for betaling af moms.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

11 Nærtstående parter

Realdania, Jarmers Plads 2, 1551 København V, er eneejer af Realdania By & Byg A/S, som har bestemmende indflydelse på Arealudvikling ApS.

Herudover henvises til de i note 7 og 8 oplyste selskaber, der ligeledes er nærtstående parter.

Arealudvikling ApS indgår i koncernregnskabet for Realdania.