

Arealudvikling ApS

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

Årsrapport for 2020

Til Erhvervsstyrelsen
Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling.
Den 29. april 2021
Dirigent: Anna Hygum Clausen

Årsrapporten indeholder 20 sider

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	2
Selskabsoplysninger.....	5
Hoved- og nøgletal.....	6
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab for 2020	10
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Pengestrømsopgørelse.....	13
Noter.....	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. februar 2021

Direktion:

Peter Cederfeld
Adm. direktør

Anne Mette Rahbæk
Udviklingschef

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 regnskabsbrugerne 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 3. februar 2021

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 30 70 02 28

Ole Hedemann
statsaut. revisor
mne14949

Anne Tønsberg
statsaut. revisor
mne32121

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 29. april 2021.

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

Mio. kr.	2020	2019	2018	2017	2016
Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	-37,1	-27,4	-17,0	-19,0	-33,4
Resultat af ordinær primær drift	-37,1	-37,8	-27,5	-29,3	-42,5
Resultat af finansielle poster	0,4	0,3	1,4	1,2	1,7
Årets resultat før skat	-47,3	-37,5	-26,1	-28,1	-40,8
Årets resultat	-37,0	-29,6	-20,7	-17,6	-32,5
Balancesum	621,4	658,4	689,4	764,8	778,7
Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	533,8	570,9	587,4	604,4	676,6
Egenkapital	621,4	658,4	688,0	758,7	776,3
Egenkapitalandel af balancesum i %	100,0	100,0	99,8	99,2	99,7

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 2020 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.

COVID-19

Den globale COVID-19 pandemi medførte 11. marts 2020 en nedlukning af store dele af Danmark og efterfølgende genåbning hen over sommeren. Siden sensommeren er der i Danmark gradvist genindført restriktioner i forhold til forsamlingspåbud, hjemmearbejde samt nedlukninger inden for hotel og restaurationsbranchen. Pandemien og restriktionerne vurderes ikke væsentligt at have påvirket årets aktiviteter og resultatdannelsen i selskabet.

Årets resultat og udvikling i egenkapitalen

Årets resultat efter skat blev et underskud på 36.986 tkr. I årets resultat indgår resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder med et underskud på i alt 37.107 tkr. Egenkapital pr. 31. december 2020 udgør 621.374 tkr.

Der var for 2020 budgetteret med et underskud på 12.000 tkr. Der blev realiseret et underskud på 36.986 tkr. Dette skyldes, at resultat fra en af de associerede virksomheder blev mindre end forventet. Ledelsen finder årets resultat mindre tilfredsstillende.

For 2021 budgetteres med et overskud i niveau 25 - 30.000 tkr.

Ledelsesberetning fortsat

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 2020 for Arealudvikling ApS blev et underskud på 1.201 tkr. Arealudvikling ApS' andel af egenkapitalen udgjorde 305.297 tkr. pr. den 31. december 2020.

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.

Køge Kyst har i 2020 arbejdet med selskabets håndtering og risiko for uforudset væsentlig forurening og udgifterne til oprensning heraf med henblik på at sikre en fortsat sikker gennemførelse af Køge Kyst projektet.

På baggrund heraf, er der i regnskabsåret 2020 foretaget en nedskrivning af værdien af varebeholdningen (de resterende grundarealer) med i alt 70.000 tkr. Nedskrivningen er baseret på de foreløbige erfaringer, som forureningen i SH4 har givet. Endvidere indgår en foreløbig vurdering af de risici, der stadig er forbundet med forureningsbekæmpelsen på de resterende etaper, SH5 og SH6 samt Collstrøpgrunden.

Årets resultatandel for Arealudvikling ApS blev et underskud på 37.809 tkr. Arealudvikling ApS' andel af egenkapitalen udgjorde 68.374 tkr. pr. 31. december 2020.

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 overskud på 381 tkr. ekskl. afskrivning på goodwill. Arealudvikling ApS' andel af egenkapitalen udgjorde 60.299 tkr. pr. 31. december 2020.

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.

Ledelsesberetning fortsat

Projektet og salg af grunde forløber planmæssigt.

Selskabet har i 2020 indgået en betinget salgsaftale med afvikling i 1. kvartal 2021 på hele den østlige del af Nærhedens byudviklings-område. Under forudsætning af den betingede salgsaftale realiseres, vil Nærheden have solgt en stor del af arealerne. Afledt af denne forudsætning forventes det, at de resterende enkeltarealer realiseres indenfor få år.

Arealudvikling ApS' andel af årets resultat blev et overskud på 2.381 tkr. Arealudvikling ApS' andel af egenkapitalen udgjorde 89.225 tkr. pr. 31. december 2020.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ved indregning af arealernes værdi i datterselskabernes balancer anvendes kostprisen, dvs. købsprisen tillagt værdien af efterfølgende forbedringer. Dog anvendes nettorealiserings-værdien, hvis denne vurderes at være lavere end kostprisen. Nettorealiseringsværdien 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 2020

Arealudvikling	Varighed projekt	Beliggenhed	Etagemeter	Solgte etm	Til salg etm
Køge Kyst	2009-2029	Køge	292.000	122.000	170.000
Kanalbyen i Fredericia	2008-2040	Fredericia	250.000	55.000	195.000
Naturbydelen i Ringkøbing K	2011-2043	Ringkøbing	120.000	7.000	113.000
Nærheden - Fremtidens Forstad	2013-2028	Hedehusene	336.000	131.000	205.000

Tabel 1 Arealudviklingsprojekter ultimo 2020, 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.

Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Arealudvikling ApS' finansielle stilling pr. 31. december 2020.

Selskabets forventninger til fremtiden samt det generelle aktivitetsniveau kan blive påvirket af den igangværende COVID-19 pandemi og de tiltag, som regeringerne i det meste af verden har foretaget for at afbøde virkningerne af udbruddet jf. også omtale af begivenhedens efter balancedagen i note 2. Det er dog endnu for tidligt at vurdere, hvor store eventuelle konsekvenser bliver for selskabet. På længere sigt forventes udbruddet ikke at have væsentlige konsekvenser for selskabets aktiviteter.

Årsregnskab for 2020

Resultatopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	Note	2020	2019
Resultat af kapitalandele			
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	-1.710	-4.365
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	7	-35.398	-23.072
Resultat af kapitalandele i alt		-37.107	-27.437
Indtægter i alt		-37.107	-27.437
Andre eksterne omkostninger		-10.567	-10.381
Resultat før finansielle poster		-47.674	-37.818
Finansielle indtægter	3	562	635
Finansielle omkostninger	4	-165	-352
Resultat før skat		-47.277	-37.536
Skat af årets resultat	5	10.291	7.902
Årets resultat		-36.986	-29.633
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-36.986	-29.633
		-36.986	-29.633

Årsregnskab for 2020

Balance

(beløb i 1.000 kr.)

Aktiver	Note	2020	2019
Langfristede aktiver			
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	375.234	376.944
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	158.527	193.925
Finansielle anlægsaktiver i alt		533.761	570.869
Langfristede aktiver i alt		533.761	570.869
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		15.154	0
Tilgodehavende hos associerede virksomheder		10.028	20.026
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	5	7.288	15.349
Udskudt skatteaktiv	5	19.728	13.205
Tilgodehavender i alt		52.198	48.580
Likvide beholdninger		35.473	38.938
Kortfristede aktiver i alt		87.672	87.518
AKTIVER I ALT		621.433	658.387

Årsregnskab for 2020

Balance

(beløb i 1.000 kr.)

Passiver	Note	2020	2019
Egenkapital			
Selskabskapital		10.000	10.000
Overført resultat		611.374	648.360
Egenkapital i alt	8	621.374	658.360
Kortfristede forpligtelser			
Anden gæld		59	27
Kortfristede forpligtelser i alt		59	27
Passiver i alt		621.433	658.387
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter	11		

Årsregnskab for 2020

Pengestrømsopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	2020	2019
Årets resultat før skat	-47.277	-37.535
Resultat af kapitalandele	37.107	27.437
Sambeskatningsbidrag	11.829	0
Ændring i driftskapital	32	486
Pengestrømme fra driftsaktivitet	1.691	-9.612
Investering i kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	-10.950
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0	-10.950
Ændring mellemværender med associerede virksomheder	9.998	19.974
Ændring mellemværender med tilknyttede virksomheder	-15.154	7.133
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-5.156	27.107
Årets pengestrøm	-3.465	6.545
Likvider, primo	38.938	32.393
Likvider, ultimo	35.473	38.938

Årsregnskab for 2020

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Arealudvikling ApS for 1. januar til 31. december 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

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

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.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter vedrørende økonomi- og kommunikationsmæssig assistance til projektselskaber samt gevinst ved afhændelse af kapitalandele. Indtægterne indtægtsføres i takt med, at ydelserne leveres.

Årsregnskab for 2020

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 renteomkostninger. 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 måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter Arealudvikling ApS' regnskabspraksis, med fradrag eller tillæg af ikke realiserede concerninterne gevinster eller tab.

Ved tilknyttede og associerede virksomheder indregnes eventuelle positive forskelsbeløb (goodwill) mellem den samlede kostpris og nettoaktivernes 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 concerngoodwill at have en forventet levetid, der strækker sig udover 5 år.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående hos kreditinstitutter.

Egenkapital

Egenkapital omfatter selskabskapital og andre reserver.

Årsregnskab for 2020

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 i kreditinstitutter.

Årsregnskab for 2020

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

Konsekvenserne af COVID-19, hvor mange regeringer verden over i større eller mindre omfang har taget beslutning om at "lukke landene ned" påvirker i stort omfang både verdensøkonomien og lokale økonomier.

Selskabet er indtil nu ikke påvirket væsentligt af COVID-19. Det er dog endnu for tidligt at vurdere, hvor store eventuelle konsekvenser bliver for selskabet. På længere sigt forventes udbruddet ikke at have væsentlige konsekvenser for selskabets aktiviteter.

	2020	2019
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	562	635
	562	635
4 Finansielle omkostninger		
Øvrige renteomkostninger og gebyrer	-165	-352
	-165	-352
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	7.288	15.349
Årets regulering af udskudt skat	3.003	-7.447
	10.291	7.902
Udskudt skat		
Udskudt skatteaktiv primo	13.205	20.652
Regulering udskudt skat tidligere år	3.520	0
Årets regulering af udskudt skat	3.003	-7.447
	19.728	13.205

Årsregnskab for 2020

Noter

(Beløb i 1.000 kr.)

	2020	2019
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	650.750	639.800
Årets tilgang	0	10.950
Kostpris ultimo	650.750	650.750
Op- og nedskrivninger primo	-273.806	-269.441
Årets resultat	-1.710	-4.365
Op- og nedskrivninger ultimo	-275.516	-273.806
Regnskabsmæssig værdi ultimo	375.234	376.944
Heraf udgør koncerngoodwill	9.638	10.528

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Selskabskapital	Egenkapital	Årets resultat efter skat
Kanalbyen i Fredericia P/S	Fredericia	75%	78.513	407.063	-1.601
Ringkøbing K ApS	Ringkøbing	75%	12.000	80.399	508

Årsregnskab for 2020

Noter

(Beløb i 1.000 kr.)

	2020	2019
7 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris primo	342.912	342.912
Kostpris ultimo	342.912	342.912
Op- og nedskrivninger primo	-148.987	-125.915
Årets resultat	-35.398	-23.072
Op- og nedskrivninger ultimo	-184.385	-148.987
Regnskabsmæssig værdi ultimo	158.527	193.925

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Selskabskapital	Egenkapital	Årets resultat efter skat
FredericiaC Komplementar A/S	Fredericia	50%	500	702	28
Komplementarselskabet Køge Kyst A/S	Køge	50%	500	666	27
Køge Kyst P/S	Køge	50%	142.291	136.748	-75.617
NærHeden P/S	Høje Taastrup	50%	42.135	178.450	4.764
Komplementarselskabet NærHeden A/S	Høje Taastrup	50%	500	489	4

Årsregnskab for 2020

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

8 Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat	I alt
Saldo primo	10.000	648.360	658.360
Overført jf. resultatdisponeringen	0	-36.986	-36.986
Saldo ultimo	10.000	611.374	621.374

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.

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 regnskabsaflæggelsen, hvorfor det ikke er muligt at oplyse beløbets størrelse.

Selskabet er momsmæssigt 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 6 og 7 oplyste selskaber, der ligeledes er nærtstående parter.

Arealudvikling ApS indgår i koncernregnskabet for Realdania.



Dokumentet er underskrevet med Visma Addo digital signeringservice.
Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Underskrivernes identiteter er registreret og listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet i ovenstående dokument."

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-142516845439

Peter Cederfeld de Simonsen
Adm. direktør

06-02-2021 16:41

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-764140027427

Anne Mette Rahbæk Warburg
Udviklingschef

08-02-2021 07:47

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-300572946467

Ole Hedemann

08-02-2021 08:19

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-140718670795

Anne Juul Nørløv Tønsberg

12-02-2021 13:06

Dette dokument er underskrevet digitalt med Visma Addo signeringservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.

Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af Visma Addo signeringservice. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i dokumentet med Visma Addos validator på denne website <https://vismaaddo.net/WebAdmin/#/NemIdValidation>



Dokumentet er underskrevet med Visma Addo digital signeringservice.
Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Underskrivernes identiteter er registreret og listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet i ovenstående dokument."

NEM ID

Serienummer: PID:9208-2002-2-625179501557

Anna Hygum Clausen

29-04-2021 10:56

Dette dokument er underskrevet digitalt med Visma Addo signeringservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.

Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af Visma Addo signeringservice. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i dokumentet med Visma Addos validator på denne website <https://vismaaddo.net/WebAdmin/#/NemIdValidation>