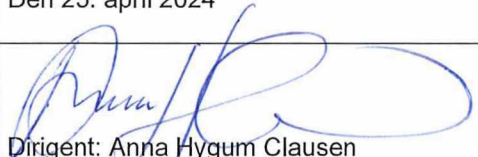


# Arealudvikling ApS

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

Årsrapport for 2023

<b>Til Erhvervsstyrelsen</b>
Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling.
Den 25. april 2024
 Dirigent: Anna Hygum Clausen

Årsrapporten indeholder 22 sider

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	2
Selskabsoplysninger.....	5
Hoved- og nøgletal.....	6
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab for 2023 .....	10
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Egenkapitalopgørelse.....	13
Pengestrømsopgørelse.....	14
Noter.....	15

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. februar 2024

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømsopgørelse for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 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 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 5. februar 2024

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 25. april 2024.

## Ledelsesberetning

### Hoved- og nøgletal

Mio. kr.	2023	2022	2021	2020	2019
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalandele i kapitalinteresser	4,9	15,1	47,4	-37,1	-27,4
Resultat af ordinær primær drift	4,9	15,1	47,4	-37,1	-37,8
Resultat af finansielle poster	0,9	0	0,1	0,4	0,3
Årets resultat før skat	-4,3	5,1	37,8	-47,3	-37,5
Årets resultat	-3,9	3,4	29,0	-37,0	-29,6
Balancesum	508,0	511,9	513,8	621,4	658,4
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalandele i kapitalinteresser	461,2	456,3	464,2	533,8	570,9
Egenkapital	507,9	511,8	508,4	621,4	658,4
Egenkapitalandel af balancesum i %	100,0	99,9	99,0	100,0	100,0



## 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 2023 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.

Arealudvikling ApS har indgået en samarbejdsaftale med Aabenraa Kommune med henblik på at etablere et mindre arealudviklingselskab "Nørreport i Aabenraa" med en ejerandel på 50%. Aabenraa Kommune har ansøgt ankestyrelsen om dispensation for udbud. Afgørelsen forventes at foreligge i Q1 2024.

### Organisation

Arealudvikling ApS har ingen ansatte udover direktionen.

Der er indgået kontrakter med moderselskabet om håndtering af selskabets aktiviteter, herunder udlån af personale.

### Årets resultat og udvikling i egenkapitalen

Årets resultat efter skat blev et underskud på 3.885 tkr. Sidste års resultat udgjorde et overskud på 3.390 tkr. I årets resultat indgår resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalandele af kapitalinteresser med et overskud på i alt 4.919 tkr. Egenkapital pr. 31. december 2023 udgør 507.923 tkr.

Der var for 2023 budgetteret med et underskud på 6.326 tkr. Der blev realiseret et underskud på 3.885 tkr. Realiseret underskud blev 2.441 tkr. mindre end budgetteret.

Uagtet realiseret blev bedre end budgetteret, finder ledelsen årets resultat mindre tilfredsstillende.

For 2024 budgetteres med et underskud i niveau 11.000 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 underskud på 2.714 tkr. Arealudvikling ApS' andel af egenkapitalen udgør 301.750 tkr. pr. den 31. december 2023.

## 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 overskud på 6.751 tkr. Arealudvikling ApS' andel af egenkapitalen udgør 81.269 tkr. pr. 31. december 2023.

### 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 1.420 tkr. ekskl. afskrivning på goodwill. Arealudvikling ApS' andel af egenkapitalen udgjorde 56.571 tkr. pr. 31. december 2023.

### 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 har afsluttet salg af byggegrunde.

Selskabet sælger i 2024 administrationsbygningen og den sidst grund vedrørende Ansgar kirke sælges i 2025.

Arealudvikling ApS' andel af årets resultat blev et overskud på 3.162 tkr. Arealudvikling ApS' andel af egenkapitalen udgør 13.677 tkr. pr. 31. december 2023.

## 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 nettorealiseringsværdien, 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 2023

Arealudvikling	Projekt varighed	Beliggenhed	Etagemeter	Solgte etm	Til salg etm
Køge Kyst	2009-2029	Køge	280.000	167.000	113.000
Kanalbyen i Fredericia	2008-2040	Fredericia	250.000	63.000	187.000
Naturbydelen Ringkøbing K	2011-2043	Ringkøbing	120.000	12.000	108.000
Nærheden - Fremtidens Forstad	2013-2028	Hedehusene	336.000	333.000	3.000

Arealudviklingsprojekter ultimo 2023, 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 det forhøjede renteniveau, samt af prisstigninger på materialer.

### Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Arealudvikling ApS' finansielle stilling pr. 31. december 2023.

## Årsregnskab for 2023

### Resultatopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	Note	2023	2022
<b>Resultat af kapitalandele</b>			
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	-5.024	131
Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser	8	9.943	15.002
<b>Resultat af kapitalandele i alt</b>		<b>4.919</b>	<b>15.133</b>
<b>Indtægter i alt</b>		<b>4.919</b>	<b>15.133</b>
Andre eksterne omkostninger		-10.164	-10.028
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-5.245</b>	<b>5.105</b>
Finansielle indtægter	4	934	178
Finansielle omkostninger	5	-17	-220
<b>Resultat før skat</b>		<b>-4.328</b>	<b>5.063</b>
Skat af årets resultat	6	443	-1.673
<b>Årets resultat</b>		<b>-3.885</b>	<b>3.390</b>
<b>Personale</b>	3		
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-3.885	3.390
		<b>-3.885</b>	<b>3.390</b>

## Årsregnskab for 2023

### Balance

(beløb i 1.000 kr.)

Aktiver	Note	2023	2022
<b>Langfristede aktiver</b>			
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	365.289	370.313
Kapitalandele i kapitalinteresser	8	95.928	85.986
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>461.217</b>	<b>456.299</b>
<b>Langfristede aktiver i alt</b>		<b>461.217</b>	<b>456.299</b>
<b>Kortfristede aktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		0	74
Periodeafgræsning		99	0
Udskudt skatteaktiv	6	17.772	17.329
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>17.871</b>	<b>17.403</b>
Likvide beholdninger	11	28.871	38.233
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		<b>46.742</b>	<b>55.636</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>507.959</b>	<b>511.935</b>

## Årsregnskab for 2023

### Balance

(beløb i 1.000 kr.)

Passiver	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital		10.000	10.000
Overført resultat		497.923	501.808
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>507.923</b>	<b>511.808</b>
<b>Kortfristede forpligtelser</b>			
Gæld sambeskatningsbidrag	6	0	95
Anden gæld		36	32
<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>		<b>36</b>	<b>127</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>507.959</b>	<b>511.935</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter	12		

## Årsregnskab for 2023

### Egenkapitalopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	Anparts- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2023	10.000	501.808	511.808
Overført jf. resultatdisponeringen	0	-3.885	-3.885
<b>Egenkapital pr. 31. december 2023</b>	<b>10.000</b>	<b>497.923</b>	<b>507.923</b>

### 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 2023

### Pengestrømsopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Årets resultat før skat	-4.328	5.063
Resultat af kapitalandele	-4.918	-15.133
Sambeskatningsbidrag	-94	-7.807
Ændring i driftskapital	-22	-107
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>-9.362</b>	<b>-17.984</b>
Modtaget udbytte	0	23.000
Ændring mellemværender med associerede virksomheder	0	20.116
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>0</b>	<b>43.116</b>
<b>Årets pengestrøm</b>	<b>-9.362</b>	<b>25.132</b>
Likvider, primo	38.233	13.101
<b>Likvider, ultimo</b>	<b>28.871</b>	<b>38.233</b>



# Årsregnskab for 2023

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Arealudvikling ApS for 1. januar til 31. december 2023 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

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og resultat af kapitalandele i kapitalinteresser

I 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 2023

## 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

Modervirksomheden Realdania er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens tilknyttede virksomheder. Tilknyttede virksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor modervirksomheden har den faktiske kontrol over de tilknyttede virksomheder og frem til det tidspunkt, hvor kontrollen ophører.

Realdania er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat – herunder som følge af ændring i skattesats – 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.

## Balancen

### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalandele i kapitalinteresser i forhold til kostprisen, der bl.a. består af indregnede resultatandele, valutakursreguleringer og med fradrag af udbytte.

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

Reserven indregnes ikke med et negativt beløb.

# Årsregnskab for 2023

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### 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 virksomheder og kapitalandele i kapitalinteresser 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 koncerngoodwill at have en forventet levetid, der strækker sig udover 5 år.

#### Tilgodehavender

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39 Finansielle instrumenter: Indregning og måling.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående hos kreditinstitutter.

#### Forpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, gæld til tilknyttede virksomheder og gæld til kapitalandele i kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

# Årsregnskab for 2023

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

#### 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 forpligtelser.

# Årsregnskab for 2023

## 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 2023.

### 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>2023</u>	<u>2022</u>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra kreditinstitutioner	934	96
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	-	82
	<u><b>934</b></u>	<u><b>178</b></u>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Øvrige renteomkostninger og gebyrer	-17	-220
	<u><b>-17</b></u>	<u><b>-220</b></u>

## Årsregnskab for 2023

### Noter

(Beløb i 1.000 kr.)

	2023	2022
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	-95
Årets regulering af udskudt skat	443	-1.578
	<b>443</b>	<b>-1.673</b>
<b>Udskudt skat</b>		
Udskudt skat primo	17.329	16.387
Regulering udskudt skat tidligere år	0	2.520
Årets regulering af udskudt skat	443	-1.578
	<b>17.772</b>	<b>17.329</b>
<b>7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris primo	650.750	650.750
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>650.750</b>	<b>650.750</b>
Op- og nedskrivninger primo	-280.437	-280.568
Årets resultat	-5.024	131
<b>Op- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-285.461</b>	<b>-280.437</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>365.289</b>	<b>370.313</b>
Heraf udgør koncerngoodwill	6.968	7.858

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Selskabskapital	Egenkapital	Årets resultat efter skat
Kanalbyen i Fredericia P/S	Fredericia	75%	78.513	402.333	-3.619
Ringkøbing K ApS	Ringkøbing	75%	12.000	75.428	-1.894

## Årsregnskab for 2023

### Noter

(Beløb i 1.000 kr.)

	2023	2022
<b>8 Kapitalandele i kapitalinteresser</b>		
Kostpris primo	342.912	342.912
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>342.912</b>	<b>342.912</b>
Op- og nedskrivninger primo	-256.926	-248.928
Årets resultat	9.943	15.002
Udbytte	0	-23.000
<b>Op- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-246.984</b>	<b>-256.926</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>95.928</b>	<b>85.986</b>

Kapitalandele i kapitalinteresser specificeres således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Selskabskapital	Egenkapital	Årets resultat efter skat
FredericiaC Komplementar A/S	Fredericia	50%	500	707	3
Komplementarselskabet Køge Kyst A/S	Køge	50%	500	762	53
Køge Kyst P/S	Køge	50%	142.291	162.539	13.502
NærHeden P/S	Høje Taastrup	50%	1.000	27.355	6.324
Komplementarselskabet NærHeden A/S	Høje Taastrup	50%	500	494	3

## Årsregnskab for 2023

### 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 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 Aftaleindlån

Af likvid beholdning 31. december 2023 indestår 25.219 tkr. på aftaleindlån i kreditinstitution med udløb 21. februar 2024.

#### 12 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.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Peter Cederfeld de Simonsen

### Client Signer

På vegne af: Arealudvikling ApS

Serienummer: 9bc6a50b-3d19-4dab-8ab2-f2ed0bae8628

IP: 91.209.xxx.xxx

2024-02-05 09:44:39 UTC



## Anne Mette Rahbæk Warburg

### Client Signer

På vegne af: Arealudvikling ApS

Serienummer: 8afcd332-2c2b-4f61-8908-0055be6f1236

IP: 91.209.xxx.xxx

2024-02-05 11:36:36 UTC



## Torben Poul Bender

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

### EY Signer

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 9d09d790-d689-4ee2-bee3-80eed141740b

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-02-05 11:54:22 UTC



## Thomas Bruun Kofoed

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

### EY Signer

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: f0ae7f51-5fc4-429b-a16e-fff8618ec446

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-02-05 11:55:16 UTC



Penneo dokumentnøgle: NITTEC-YEINB-1CE7Z-8NGI2-1M1MF-26ECP

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. 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 sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>