


# Arealudvikling ApS

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

Årsrapport for 2019

<b>Til Erhvervsstyrelsen</b>
Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling.
Den 18. juni 2020
 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 2019 .....	10
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Pengestrømsopgørelse.....	13
Noter.....	14

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. februar 2020

Direktion:



Peter Cederfeld  
Adm. direktør



Peter Kjølby  
Vicedirektør

# 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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 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 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 3. februar 2020

### ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 30 70 02 28



Ole Hedemann  
statsaut. revisor  
mne14949

## **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  
Peter Kjølby

#### **Revision**

ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab

#### **Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes den 18. juni 2020.

## Ledelsesberetning

### Hoved- og nøgletal

Mio. kr.	2019	2018	2017	2016	2015
Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	-27,4	-17,0	-19,0	-33,4	-32,1
Resultat af ordinær primær drift	-37,8	-27,5	-29,3	-42,5	-22,2
Resultat af finansielle poster	0,3	1,4	1,2	1,7	0,4
Årets resultat før skat	-37,5	-26,1	-28,1	-40,8	-21,7
Årets resultat	-29,6	-20,7	-17,6	-32,5	-12,4
Balancesum	658,4	689,4	764,8	778,7	870,9
Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	570,9	587,4	604,4	676,6	687,5
Investeringer i materielle anlægsaktiver	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Egenkapital	658,4	688,0	758,7	776,3	868,8
Egenkapitalandel af balancesum i %	100,0	99,8	99,2	99,7	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 2019 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.

Som følge af den langsigtede strategi og forretningsmodel i partnerskabsprojekterne vil de første år være investeringsår, mens indtægterne vil komme, når selskabets investeringer i partnerselskaberne begynder at give afkast.

### 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 underskud på 29.633 tkr. I årets resultat indgår resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder med et underskud på i alt 27.437 tkr. Egenkapital pr. 31. december 2019 udgør 658.360 tkr.

Der var for 2019 budgetteret med et underskud på 27.000 tkr. Der blev realiseret et underskud på 29.633 tkr. Dette skyldes at resultat fra associerede virksomheder blev lavere end forventet.

Ledelsen finder årets resultat mindre tilfredsstillende.

For 2020 budgetteres med et underskud i niveau 12.000 tkr.

## Ledelsesberetning

### 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 2019 for Arealudvikling ApS blev -2.734 tkr. Arealudvikling ApS' andel af egenkapitalen udgjorde 306.498 tkr. pr. den 31. december 2019.

### 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 -16.114 tkr. Arealudvikling ApS' andel af egenkapitalen udgjorde 106.183 tkr. pr. 31. december 2019.

### 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 udgør -1.631 tkr inkl. afskrivning på goodwill. Arealudvikling ApS' andel af egenkapitalen udgjorde 59.918 tkr. pr. 31. december 2019.

### 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.

Arealudvikling ApS' andel af årets resultat blev -6.993 tkr. Arealudvikling ApS' andel af egenkapitalen udgjorde 86.843 tkr. pr. 31. december 2019.

## Ledelsesberetning

### 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.

Arealudvikling	Projekt varighed	Beliggenhed	Etagemeter
Køge Kyst	2009-2030	Køge	292.000
Kanalbyen i Fredericia	2008-2040	Fredericia	256.000
Naturbydelen Ringkøbing K	2011-2043	Ringkøbing	120.000
NærHeden - Fremtidens Forstad	2013-2036	Hedehusene	378.000

### Særlige risici

Selskabet opererer på ejendomsmarkedet med de dermed forbundne risici.

## Årsregnskab for 2019

### Resultatopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	Note	2019	2018
<b>Resultat af kapitalandele</b>			
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	-4.365	-7.700
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	7	-23.072	-9.294
<b>Resultat af kapitalandele i alt</b>		<b>-27.437</b>	<b>-16.994</b>
Andre driftsindtægter		0	210
<b>Indtægter i alt</b>		<b>-27.437</b>	<b>-16.784</b>
Andre eksterne omkostninger		-10.381	-10.678
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-37.818</b>	<b>-27.462</b>
Finansielle indtægter	3	635	1.579
Finansielle omkostninger	4	-352	-216
<b>Resultat før skat</b>		<b>-37.535</b>	<b>-26.099</b>
Skat af årets resultat	5	7.902	5.411
<b>Årets resultat</b>		<b>-29.633</b>	<b>-20.688</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-29.633	-20.688
		<b>-29.633</b>	<b>-20.688</b>

## Årsregnskab for 2019

### Balance

(beløb i 1.000 kr.)

Aktiver	Note	2019	2018
<b>Langfristede aktiver</b>			
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	376.944	370.359
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	193.925	216.997
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>570.869</b>	<b>587.356</b>
<b>Langfristede aktiver i alt</b>		<b>570.869</b>	<b>587.356</b>
<b>Kortfristede aktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	8.222
Tilgodehavende hos associerede virksomheder		20.026	40.000
Andre tilgodehavender		0	754
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	5	15.349	0
Udskudt skatteaktiv	5	13.205	20.652
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>48.580</b>	<b>69.628</b>
Likvide beholdninger		38.938	32.393
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		<b>87.518</b>	<b>102.021</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>658.387</b>	<b>689.377</b>

## Årsregnskab for 2019

### Balance

(beløb i 1.000 kr.)

Passiver	Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital		10.000	10.000
Overført resultat		648.360	677.993
<b>Egenkapital i alt</b>	8	<b>658.360</b>	<b>687.993</b>
<b>Kortfristede forpligtelser</b>			
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.089
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	187
Anden gæld		27	108
<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>		<b>27</b>	<b>1.384</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>658.387</b>	<b>689.377</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>	9		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	10		
<b>Nærtstående parter</b>	11		

## Årsregnskab for 2019

### Pengestrømsopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	2019	2018
Årets resultat før skat	-37.535	-26.099
Resultat af kapitalandele	27.437	16.994
Sambeskatningsbidrag	0	10.885
Ændring i driftskapital	486	-2.678
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>-9.612</b>	<b>-897</b>
Investering i kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-10.950	0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-10.950</b>	<b>0</b>
Udbetalt udbytte	0	-50.000
Ændring mellemværender med associerede virksomheder	19.974	2.000
Ændring mellemværender med tilknyttede virksomheder	7.133	-3.826
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>27.107</b>	<b>-51.826</b>
<b>Årets pengestrøm</b>	<b>6.545</b>	<b>-52.724</b>
Likvider, primo	32.393	85.116
<b>Likvider, ultimo</b>	<b>38.938</b>	<b>32.393</b>

# Årsregnskab for 2019

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Arealudvikling ApS for 1. januar til 31. december 2019 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 2019

## 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 koncerninterne 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 virksomheds type 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, 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 2019

## 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 2019

### 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 2019.

	2019	2018
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	635	1.579
	<b>635</b>	<b>1.579</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Øvrige renteomkostninger og gebyrer	352	216
	<b>352</b>	<b>216</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	15.349	0
Regulering udskudt skat tidligere år	0	8
Årets regulering af udskudt skat	-7.447	5.403
	<b>7.902</b>	<b>5.411</b>
<b>Udskudt skat</b>		
Udskudt skatteaktiv primo	20.652	15.249
Årets regulering af udskudt skat	-7.447	5.403
	<b>13.205</b>	<b>20.652</b>

## Årsregnskab for 2019

### Noter

(Beløb i 1.000 kr.)

	2019	2018
<b>6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris primo	639.800	639.800
Årets tilgang	10.950	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>650.750</b>	<b>639.800</b>
Op- og nedskrivninger primo	-269.441	-261.741
Årets resultat	-4.365	-7.700
<b>Op- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-273.806</b>	<b>-269.441</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>376.944</b>	<b>370.359</b>
Heraf udgør koncerngoodwill	10.528	11.417

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Ejer- andel	Selskabs- kapital	Egenkapital	Årets resultat efter skat
Kanalbyen i Fredericia P/S	Fredericia	75%	78.513	408.665	-3.645
Ringkøbing K ApS	Ringkøbing	75%	12.000	79.891	-988

## Årsregnskab for 2019

### Noter

(Beløb i 1.000 kr.)

	2019	2018
<b>7 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris primo	342.912	342.912
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>342.912</b>	<b>342.912</b>
Op- og nedskrivninger primo	-125.915	-116.621
Årets resultat	-23.072	-9.294
<b>Op- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-148.987</b>	<b>-125.915</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>193.925</b>	<b>216.997</b>

#### Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Selskabskapital	Egenkapital	Årets resultat efter skat
FredericiaC Komplementar A/S	Fredericia	50%	500	674	26
Komplementarselskabet Køge Kyst A/S	Køge	50%	500	639	26
Køge Kyst P/S	Køge	50%	142.291	212.366	-32.228
NærHeden P/S	Høje Taastrup	50%	42.135	173.686	-13.986
Komplementarselskabet NærHeden A/S	Høje Taastrup	50%	500	485	16

## Årsregnskab for 2019

### Noter

(beløb i 1.000 kr.)

#### 8 Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat	I alt
Saldo primo	10.000	677.993	687.993
Overført jf. resultatdisponeringen	0	-29.633	-29.633
<b>Saldo ultimo</b>	<b>10.000</b>	<b>648.360</b>	<b>658.360</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.

#### 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 regnskabsafslæggelsen, hvorfor det ikke er muligt at oplyse beløbets størrelse.

Selskabet er moms-mæssigt 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 ene-ejer 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.