

29. april 2008

## Arealudviklingselskabet I/S

CVR-nr. 30 82 37 02

**Kvartalsrapport for 1. kvartal 2008**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Ledelsesberetning .....	3
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9
Pengestrømsopgørelse .....	11
Egenkapitalopgørelse .....	12

# Ledelsesberetning

## 1. Indledning

Arealudviklingsselskabet har i 1. kvartal 2008 et underskud på 331 mio. kr. Når der ses bort fra en negativ dagsværdiregulering af selskabets gæld på 257 mio.kr., udgør årets resultat et underskud på 74 mio. kr. Resultatet er påvirket af en forskydning af den forventede værdiregulering af selskabets investeringsejendomme. Det manglende resultat forventes imidlertid at blive indhentet i løbet af året. Forventningen til resultatet for 2008 før markedsværdiregulering af gæld er dermed uændret.

Fokus er fortsat på to hovedopgaver. Den ene hovedopgave er den fortsatte byudvikling i Ørestad City og Ørestad Syd. Den anden hovedopgave er i samarbejde med Københavns Kommune at skabe forudsætningerne for fremtidige byudviklingsmuligheder i Nordhavnen, på Marmormolen og på de øvrige havnearealer. I forbindelse med udviklingen af Nordhavnen skal det fremtidige grundlag for havnedriften fastlægges.

Indsatsen i 1. kvartal 2008 har været koncentreret om udviklingen af Nordhavnen. Således forberedes en international konkurrence om Nordhavnen, som forventes udskrevet i 2. kvartal af 2008. For at sikre en fortsat havnedrift, der ikke kommer i konflikt med byudviklingen, har Arealudviklingsselskabet indledt forhandlinger med Copenhagen Malmö Port AB (CMP) om en mulig fremtidig flytning af havnedriften til en ny placering i Nordhavnen, der giver den nødvendige kajplads til krydstogt og til fortsat containerdrift. Aftalen med CMP forventes indgået i 2. kvartal 2008.

Sideløbende med udviklingen af Nordhavnen planlægges udviklingen af Marmormolen. Projektet omfatter en FN-By samt hotel, bolig og erhverv.

Byggemodningen og den mere detaljerede planlægning af Ørestad fortsætter. Som følge af opbremsningen på ejendomsmarkedet er der ikke i 2008 indgået ny salgsaftaler.

## 2. Selskabsmæssige forhold

Det 100 pct. ejede datterselskab Ørestads Parkering A/S blev nedlagt pr. 1. januar 2008 og indgår nu i moderselskabet.

Koncernen består herudover af følgende virksomheder:

- Copenhagen Malmö Port AB (CMP). Arealudviklingsselskabet og Malmø Hamn AB ejer hver 50 pct. af det svenske aktieselskab. Selskabet står for den operationelle del af havnedriften i København og Malmø.
- DanLink-Udvikling P/S samt tilhørende komplementarselskab. Arealudviklingsselskabet og TK Development ejer hver 50 pct. af kommanditaktieselskabet. Selskabet har til formål at udvikle Amerika Plads.
- Udviklingsselskabet Prøvestenen P/S samt tilhørende komplementarselskab. Arealudviklingsselskabet og Københavns Kommune ejer hver 50 pct. af udviklingsselskabet. Selskabets formål er at drive jorddepot på Prøvestenen.
- Byggemodningselskabet Sluseholmen P/S samt tilhørende komplementarselskab. Arealudviklingsselskabet og Københavns Kommune ejer hver 50 pct. af byggemodningselskabet. Selskabet har til formål at udvikle Sluseholmen.
- Associerede virksomheder, hvor aktiviteterne består af enkelte ejendomme til salg eller af garantier m.m. i forbindelse med salg.

Bortset fra CMP er de øvrige selskaber ved at have opfyldt deres formål og planlægges likvideret inden for en kort årrække.

### 3. Regnskabsberetning

Tabel 2. Hoved- og nøgletal (moderselskab)

#### Resultat

(1.000 kr.)	1. kvartal 2008
Nettoomsætning	59.975
Værdireguleringer af investeringsejendomme	19.918
Resultat af primær drift	28.087
Indtægt af kapitalandele i joint ventures og associerede virksomheder	13.177
Finansielle poster netto (ekskl. markedsværdiregulering af gæld)	-115.300
Periodens resultat (ekskl. markedsværdiregulering af gæld)	-74.036
Markedsværdiregulering af gæld	-256.936
Periodens resultat	-330.972

#### Balance

(1.000 kr.)	31. marts 2008
Aktiver i alt	15.068.256
Anlægsaktiver	13.418.325
Omsætningsaktiver	1.649.931
Investeringer i materielle anlægsaktiver	165.175
Af- og nedskrivninger	6.512
Egenkapital	402.829

#### Pengestrømme

(1.000 kr.)	1. kvartal 2008
Pengestrømme fra:	
- driftsaktivitet	59.497
- investeringsaktivitet	-52.801
- heraf investering i materielle anlægsaktiver	89.692
- finansieringsaktivitet	0
Periodens forskydning i likvider	6.693

	1. kvartal 2008
Antal medarbejdere	100

#### Nøgletal i pct.

	1. kvartal 2008
Overskudsgrad	34 pct.
Afkastningsgrad*	0,2 pct.
Soliditetsgrad	3 pct.
Forrentning af egenkapital*	-58 pct.
Nettorentebærende gæld (1.000 kr.)	13.225.370

\*beregnet på 1. kvartal

## Resultat

Selskabet har i perioden 1. januar 2008 til 31. marts 2008 et underskud på 331 mio. kr. Periodens resultat er væsentligt påvirket af markedsværdiregulering af selskabets gældsforpligtelser på i alt minus 257 mio. kr. Periodens resultat før markedsværdireguleringer er et underskud på 74 mio. kr.

Det væsentligste aktiv er investeringsejendomme. Selskabet forventer at opnå en værdiregulering på investeringsejendommene i 2008, der vil overstige omkostningerne til forrentning af gælden. I første kvartal 2008 er der værdireguleret på udlejningsejendommene, hvorimod der ikke har været grundlag for værdiregulering af udviklingsområderne. Baggrunden for den lave værdiregulering af investeringsejendomme skyldes bl.a., at der ingen væsentlige salg har været i 1. kvartal 2008, og at initiativerne vedrørende udviklingen af Nordhavnen først begynder at materialisere sig i den kommende tid.

Underskuddet på 74 mio. kr. kan henføres til moderselskabet, idet resultatet efter skat i joint ventures og associerede selskaber samlet er et overskud på 13 mio. kr.

Arealudviklingsselskabets andel af CMP's resultat efter skat er på 10 mio. kr., hvilket er et fald i resultatet på 3 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år. CMP fastholder dog forventningen til årets resultat i 2008.

Sammenlignet med 1. kvartal 2007 er indtægter og omkostninger præget af nedlæggelse af datterselskabet Ørestads Parkering A/S.

Resultatet før dagsværdiregulering af gæld forventes i 2008 fortsat at blive et overskud i størrelsesordenen 150-170 mio. kr. efter indregning af skat i joint ventures. Baggrunden for den forventede stigning skyldes, at der forventes en værdiregulering af investeringsejendomme på i størrelsesordenen 575 mio. kr. Dog kan en fortsat stagnation på ejendomsmarkedet indebære, at forventningerne til indtægterne vedrørende værdireguleringer af investeringsejendomme må reduceres.

## Resultat af primær drift

Resultat af primær drift i moderselskabet udviser et overskud på 28 mio. kr.

Resultatet er påvirket af værdireguleringer på investeringsejendomme på 20 mio. kr., hvoraf 19 mio. kr. er urealiserede værdireguleringer på udlejningsejendommene. Samme periode sidste år var værdireguleringerne på investeringsejendommene på 5 mio. kr.

Lejeindtægterne er steget med 4 mio. kr. til 55 mio. kr. sammenlignet med 1. kvartal 2007. Heraf udgør lejeindtægter vedrørende parkering i Ørestad 3 mio. kr., der tidligere lå i Ørestads Parkering A/S.

Omkostningerne er steget med 6 mio. kr. Dette skyldes større omkostninger i moderselskabet i forbindelse med planlægning af udviklingsområderne og i forbindelse med opstarten af Arealudviklingsselskabet samt omkostninger relateret til det tidligere Ørestads Parkering A/S. Endelig har den større indtægt under posten "Andre driftsindtægter" medført større eksterne omkostninger.

## Finansielle poster

Joint ventures og associerede selskaber indgår med en resultatandel på 13 mio. kr. CMP bidrager med 10 mio. kr. og Udviklingsselskabet Prøvestenen med 3 mio. kr.

Øvrige finansielle poster udgør en nettoomkostning før markedsværdiregulering på 115 mio. kr., hvilket primært kan tilskrives den nettorentebærende gæld på 13.225 mio. kr. Nettoomkostningen ligger 10 mio. kr. under budget, primært pga. en rente på 5,1 pct. p.a. mod budgetteret 5,5 pct. p.a.

De finansielle poster er samlet set bedre end budgetteret. Af forsigtighedsgrunde har selskabet trods dette valgt at fastholde en forventning svarende til budgetteret.

Markedsværdiregulering af gælden udviser et tab i kvartalet på 257 mio. kr. mod en gevinst i samme periode sidste år på 86 mio. kr. Dette skyldes faldet i primært den korte rente, hvor det modsatte var tilfældet sidste år.

## **Balancen**

### **Aktiver**

De samlede aktiver pr. 31. marts 2008 udgør 15.068 mio. kr. De materielle anlægsaktiver udgør 9.768 mio. kr., hvilket er en stigning på 350 mio. kr. i forhold til årsskiftet. Den væsentligste del af materielle anlægsaktiver er investeringsejendomme.

Investeringsaktiviteten i perioden er på 165 mio. kr. Der er købt to investeringsejendomme i 1. kvartal 2008; P-huset "Bjerget" i Ørestad for 76 mio. kr. samt ejendommen Sundkrogsgade 30 i Nordhavnen for 58 mio. kr. Øvrige væsentlige investeringer i perioden er byggemodning i Ørestad på 14 mio. kr. og renovering af Svanemøllehavnen på 8 mio. kr. Den resterende del af investeringerne er fordelt på en række poster, bl.a. parkering i Ørestad og renovering af bolværker.

Pr. 31. marts 2008 udgør de finansielle anlægsaktiver 3.650 mio. kr. Det væsentligste finansielle anlægsaktiv er et tilgodehavende hos Københavns Kommune på 3.221 mio. kr. vedrørende grundskyld i henholdsvis Ørestad og Nordhavnen.

Omsætningsaktiverne pr. 31. marts 2008 udgør 1.649 mio. kr., hvoraf likvide beholdninger udgør 842 mio. kr.

### **Passiver**

Pr. 31. marts 2008 var der indregnet hensatte forpligtelser på 27 mio. kr., primært til miljøforanstaltninger på Prøvestenen og Amerika Plads.

Langfristede gældsforpligtelser (inkl. den korte del af langfristet gæld) på 14.068 mio. kr. ultimo året er i forhold til 1. januar 2008 steget med 310 mio. kr. Stigningen skyldes primært markedsværdireguleringen på minus 257 mio. kr. samt langfristet gæld overtaget fra Ørestads Parkering A/S.

Gæld vedrørende køb af investeringsejendomme er relateret til køb af P-huset "Bjerget" i Ørestad.

Anden gæld er steget fra 273 mio. kr. ved årsskiftet til 428 mio. kr., hvilket primært skyldes en væsentlig højere renteperiodisering vedrørende gældsporteføljen pr. 31. marts 2008.

## **Pengestrømsopgørelse**

Moderselskabet har likvide beholdninger på 842 mio. kr. ved udgangen af kvartalet, hvilket er 9 mio. kr. højere end pr. 1. januar 2008. Driften har bidraget med 59 mio. kr., mens pengestrømme fra investeringsaktiviteten har reduceret likviditeten med 53 mio. kr. Fra sammenlægningen med Ørestads Parkering A/S er likvide beholdninger øget med 3 mio. kr.

## **4. Arealudvikling**

Kvartalets aktiviteter har primært været koncentreret om planlægning af Nordhavnen, derunder forberedelse af arkitektkonkurrence for den samlede Nordhavn, der udskrives i 2. kvartal 2008.

Den indledende planlægning af en FN-By på Marmormolen, hotel, boliger og erhverv er i fuld gang. Projektet forventes at kunne igangsættes i 2009.

I kvartalet blev der kun afhændet et mindre tillægsareal til et tidligere salg i Ørestad. Markedet er stadig afventende i forhold til den finansielle uro og usikkerheden om, hvor stor effekt finansuroen vil få på afsætningen af boliger og erhvervslokaler på kortere sigt.

Kvartalets investeringer er på 14 mio. kr. og kan for hovedpartens vedkommende relateres til bygge- modningsaktiviteterne i Ørestad.

## **5. Udlejning**

Forretningsområdet omfatter udlejning af ca. 670 bygnings- og areallejemål, hvoraf de fleste ligger i Nordhavnen.

Arealudviklingsselskabet har i 1. kvartal 2008 overtaget en bygning i Sundkrogsgade. Bygningen udlejes til Bruun Rasmussen Kunstauktioner A/S.

Der er fortsat stor interesse fra designervirksomheder for at indrette showrooms i de store pakhuse på Sundmolen i Nordhavnen. Seneste projekt er yderligere 5 lejemaalsindretninger i Pakhus 48, der forventes at blive taget i brug i 1. halvår 2009.

Lejeindtægterne er steget med 4 mio. kr. i forhold til samme periode sidste år og ligger på niveau med budget på 55 mio. kr. i 1. kvartal 2008.

## **6. Parkering**

Arealudviklingsselskabet opfører, driver og vedligeholder P-anlæg i tilknytning til en række af selskabets byudviklingsområder, herunder Ørestad City og Ørestad Syd.

Datterselskabet Ørestads Parkering A/S blev nedlagt med regnskabsvirkning pr. 1. januar 2008. Forretningsområdet indgår fremover organisatorisk som en afdeling i Arealudviklingsselskabet.

Ørestad har fået sit andet P-hus, der ligger i forbindelse med VM-bjerget (450 pladser). P-huset blev overtaget i februar 2008 og vil efter aptering blive indviet medio 2008.

Investeringerne i parkering i 1. kvartal 2008 har været på 79 mio. kr., hvoraf køb af P-huset "Bjerget" i Ørestad udgør 76 mio. kr.

## **7. Havnedrift**

Arealudviklingsselskabet forestår havnedriften i Københavns Havn. Den operationelle drift af forretningsområdet udføres af Copenhagen Malmö Port AB (CMP), der sælger havne-, terminal- og transportydelse.

Da havnedriften ikke udføres direkte af moderselskabet, indgår langt den største del af havnedriften via resultatandel på 10 mio. kr. fra CMP. Forventningen til året er på niveau med budget.

Som led i de forberedende arbejder vedrørende kommende byudvikling af Nordhavnen har Arealudviklingsselskabet og CMP indledt drøftelser om det fremtidige forventede areal- og investeringsbehov for havneaktiviteterne. I 2008 forventes en afklaring med CMP.

Der har i moderselskabet været investeringer i havnedrift på 4 mio. kr. Renovering af bolværker udgør stort set hele investeringen.

## **8. Begivenheder efter regnskabsperiodens udløb**

Der har ikke efterfølgende været begivenheder af væsentlig betydning for delårsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. marts 2008

	Moderselskab			Moderselskab	
	1. kv. 08	1. kv. 07	Budget 1. kv. 08	Forventning 2008	Budget 2008
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Nettoomsætning	59.975	54.529	61.108	232.417	233.160
Værdireguleringer investeringsejendomme	19.918	5.256	143.750	575.000	575.000
Andre driftsindtægter	2.199	201	375	3.393	1.500
<b>Indtægter i alt</b>	<b>82.092</b>	<b>59.986</b>	<b>205.233</b>	<b>810.810</b>	<b>809.660</b>
Personaleomkostninger	-13.628	-15.211	-14.426	-60.599	-60.249
Andre eksterne omkostninger	-33.865	-27.893	-36.879	-118.708	-118.394
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-6.512	-6.513	-6.345	-26.375	-28.398
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>28.087</b>	<b>10.369</b>	<b>147.583</b>	<b>605.128</b>	<b>602.619</b>
Indtægt af kapitalandele i joint ventures og dattervirksomheder efter skat	12.656	11.529	14.860	66.940	66.940
Indtægt af kapitalandele i associerede virksomheder efter skat	521	310	250	1.000	1.000
Finansielle poster netto	-115.300	-189.853	-125.178	-506.264	-505.008
<b>Resultat før markedsværdiregulering af gæld</b>	<b>-74.036</b>	<b>-167.645</b>	<b>37.515</b>	<b>166.804</b>	<b>165.551</b>
Markedsværdiregulering af gæld	-256.936	86.327	0	0	0
<b>Periodens resultat</b>	<b>-330.972</b>	<b>-81.318</b>	<b>37.515</b>	<b>166.804</b>	<b>165.551</b>



## Balance 31. marts 2008

### Aktiver

	<b>Moderselskab</b>		
	<u>31. mar 2008</u>	<u>31. dec 2007</u>	<u>31. mar 2007</u>
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Investeringsejendomme	8.829.098	8.503.187	8.542.526
Grunde og bygninger	395.941	396.701	389.875
Havneindretninger	346.544	349.819	341.517
Driftsmateriel	15.977	16.987	17.632
Materielle anlægsaktiver under opførelse	180.572	151.628	26.950
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b><u>9.768.132</u></b>	<b><u>9.418.322</u></b>	<b><u>9.318.500</u></b>
Kapitalandele i joint ventures og dattervirksomheder	313.072	342.026	324.237
Kapitalandele i associerede virksomheder	50.319	49.799	41.891
Ansvarlig lånekapital joint ventures	45.000	45.000	45.000
Tilgodehavende hos joint ventures ved ejendomssalg	16.831	16.831	29.909
Tilgodehavende hos Københavns Kommune	3.221.124	3.204.455	3.179.868
Andre tilgodehavender	3.847	3.884	3.871
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b><u>3.650.193</u></b>	<b><u>3.661.995</u></b>	<b><u>3.624.776</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b><u>13.418.325</u></b>	<b><u>13.080.317</u></b>	<b><u>12.943.276</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	54.062	66.849	64.551
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	329.536	383.056	975.652
Tilgodehavende hos joint ventures	690	210	9.748
Tilgodehavende hos datterselskaber	0	27.668	926
Tilgodehavender hos Metroselskabet I/S	399	89.933	2.416.489
Andre tilgodehavender	208.921	376.020	190.494
Periodeafgrænsningsposter	214.118	888	-142
<b>Tilgodehavender</b>	<b><u>807.726</u></b>	<b><u>944.624</u></b>	<b><u>3.657.718</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>842.205</u></b>	<b><u>832.826</u></b>	<b><u>1.609.232</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b><u>1.649.931</u></b>	<b><u>1.777.450</u></b>	<b><u>5.266.950</u></b>
<b>Aktiver</b>	<b><u>15.068.256</u></b>	<b><u>14.857.767</u></b>	<b><u>18.210.226</u></b>

## Balance 31. marts 2008

### Passiver

	Morderselskab		
	31. mar 2008	31. dec 2007	31. mar 2007
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Interessentskabskapital	450.564	450.564	450.564
Overført resultat	-47.735	280.103	-85.016
<b>Egenkapital</b>	<b>402.829</b>	<b>730.667</b>	<b>365.548</b>
Andre hensatte forpligtelser	27.189	27.188	29.480
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>27.189</b>	<b>27.188</b>	<b>29.480</b>
Gæld til realkreditinstitutter	61.501	12.284	13.391
Kreditinstitutter	11.432.622	11.059.825	13.186.263
Leasingforpligtelser	81.725	82.252	84.147
Deposita	28.057	26.657	25.267
Gæld til Københavns Kommune	713.349	713.349	700.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>12.317.254</b>	<b>11.894.367</b>	<b>14.009.068</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.750.321	1.864.345	3.541.761
Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.581	24.237	34.793
Gæld ved køb af investeringsejendomme	75.860	0	0
Selskabsskat	-3.848	0	11.867
Anden gæld	427.510	273.255	183.662
Modtagne forudbetalinger fra kunder	40.560	43.708	34.047
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.320.984</b>	<b>2.205.545</b>	<b>3.806.130</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>14.638.238</b>	<b>14.099.912</b>	<b>17.815.198</b>
<b>Passiver</b>	<b>15.068.256</b>	<b>14.857.767</b>	<b>18.210.226</b>

## Pengestrømsopgørelse

	<b>Moderselskab</b>
	1. kvrt 2008
	DKK 1.000
Periodens resultat	-330.972
Reguleringer	345.653
Ændring i driftskapital	235.976
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>	<b>250.657</b>
Rentebetalinger og lignende netto	-115.300
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>135.357</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-29.707
Ændring i finansielle anlægsaktiver	-16.632
Salg af investeringsejendomme	0
Køb af investeringsejendomme	-135.845
Ændring i tilgodehavende vedrørende ejendomssalg	53.520
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-128.664</b>
Tilbagebetaling af gæld	0
Optagelse af gæld	0
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>0</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>6.693</b>
Likvider 1. januar	835.512
<b>Likvider 31. marts</b>	<b>842.205</b>
Likvider specificeres således:	
Værdipapirer	0
Likvide beholdninger	842.205
<b>Likvider 31. marts</b>	<b>842.205</b>

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Moderselskab</b>		
	<u>Interessent- skabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Egenkapital 1. januar 2008	450.564	286.012	736.576
Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder		-2.775	-2.775
Årets resultat		-330.972	-330.972
<b>Egenkapital 31. marts 2008</b>	<b><u>450.564</u></b>	<b><u>-47.735</u></b>	<b><u>402.829</u></b>