

Årsrapport 2007





Kortet viser Arealudviklingsselskabets arealer.



Bestyrelse

Carsten Koch, adm. direktør, Danske Invest (formand)

Flemming Hansen, fhv. minister og direktør (næstformand)

Agneta Björkman, direktør, Vera Consultancy

Carl Christian Ebbesen, civiløkonom, organisatorisk næstformand,
medlem af Borgerrepræsentationen i Københavns Kommune

Peter Maskell, professor, dr. merc, Copenhagen Business School (CBS)

Anne Vang, stud.scient.pol., medlem af Borgerrepræsentationen i Københavns Kommune

Rita Justesen, byplanchef (medarbejdervalgt bestyrelsesmedlem)

John Becher Krommes, specialarbejder (medarbejdervalgt bestyrelsesmedlem)

Direktion

Jens Kramer Mikkelsen, adm. direktør

Indholdsfortegnelse

Side	5	Ledelsens regnskabspåtegning
	6	De uafhængige revisorers påtegning
	9	Ledelsesberetning
	23	Resultatopgørelse
	24	Balance
	26	Pengestrømsopgørelse
	27	Egenkapitalopgørelse
	28	Noter
	40	Anvendt regnskabspraksis



Ledelsens regnskabspåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2007 for Arealudviklingsselskabet I/S, omfattende ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som for moderselskabet.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov, regnskabsklasse D, og danske regnskabsvejledninger. Det er vores opfattelse, at den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, at koncernens interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge årsrapport, er tilstrækkelige, og at årsrapporten derfor giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2007 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2007.

Årsrapporten indstilles til interessentskabets godkendelse den 21. april 2008. Bestyrelsen indstiller, at der ikke udbetales udbytte.

København, den 26. marts 2008

Direktion

Jens Kramer Mikkelsen
Adm. direktør

Bestyrelse

Carsten Koch
Formand

Flemming Hansen
Næstformand

Agneta Björkman

Carl Christian Ebbesen

Rita Justesen

John Becher Krommes

Peter Maskell

Anne Vang

De uafhængige revisorers påtegning

Til interessenterne af Arealudviklingsselskabet I/S

Påtegning på årsregnskab

Vi har revideret årsrapporten for Arealudviklingsselskabet I/S for perioden 1. januar – 31. december 2007, omfattende ledelses-påtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som moderselskabet. Årsrapporten aflægges efter bestemmelserne i interessentskabskontrakten mellem Den Danske Stat og Københavns Kommune om Arealudviklingsselskabet I/S og årsregnskabsloven samt danske regnskabsstandarder.

Vi betragter med denne påtegning revisionen af årsrapporten for 2007 som afsluttet. Rigsrevisionen kan dog tage spørgsmål vedrørende dette og tidligere regnskabsår op til yderligere undersøgelser. I den forbindelse kan der fremkomme nye oplysninger, som kan give anledning til, at konkrete forhold, der er behandlet ved denne påtegning, bliver vurderet på ny.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med bestemmelserne i interessentskabskontrakten mellem Den Danske Stat og Københavns Kommune om Arealudviklingsselskabet I/S og årsregnskabsloven samt danske regnskabsstandarder. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne. Herudover er det ledelsens ansvar, at de dispositioner, der er omfattet af årsrapporten, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med danske revisionsstandarder og god offentlig revisionsskik, jf. lov om revision af statens regnskaber mv. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation. En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for Arealudviklingsselskabet I/S' udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af Arealudviklingsselskabet I/S' interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten. Revisionen omfatter desuden en vurdering af, om der er etableret forretningsgange og interne kontroller, der i videst muligt omfang sikrer, at de dispositioner, der er omfattet af årsrapporten, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2007 samt af resultatet af koncernens og moderselskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 31. december 2007 i overensstemmelse med bestemmelserne i interessentskabskontrakten mellem Den Danske Stat og Københavns Kommune om Arealudviklingsselskabet I/S og årsregnskabsloven samt danske regnskabsstandarder. Det er ligeledes vor opfattelse, at der er etableret forretningsgange og interne kontroller, der i videst muligt omfang sikrer, at de dispositioner, der er omfattet af årsrapporten, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis.

Erklæring om udført forvaltningsrevision

I forbindelse med den finansielle revision af Arealudviklingsselskabet I/S' årsrapport for 2007 har revisionen foretaget en vurdering af, hvorvidt der for udvalgte områder er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af Arealudviklingsselskabet I/S, og at oplysningerne i årsrapporten om mål og resultater er dokumenterede og dækkende for Arealudviklingsselskabet I/S' virksomhed i 2007.

Ledelsens ansvar

Arealudviklingsselskabet I/S' ledelse har ansvaret for, at der etableres retningslinier og procedurer, der sikrer, at der tages skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af Arealudviklingsselskabet I/S, og at oplysningerne i årsrapporten om mål og resultater er dokumenterede og dækkende for Arealudviklingsselskabets I/S' virksomhed i 2007.

Revisors ansvar og den udførte forvaltningsrevision

I overensstemmelse med god offentlig revisionsskik, jf. lov om revision af statens regnskaber, har vi for udvalgte forvaltningsområder undersøgt, om Arealudviklingsselskabet I/S har etableret forretningsgange, der i videst muligt omfang sikrer en økonomisk hensigtsmæssig forvaltning. Vi har endvidere stikprøvevis gennemgået oplysningerne i årsrapporten om mål og resultater for Arealudviklingsselskabet I/S. Vores arbejde er udført med henblik på at opnå en begrænset sikkerhed for, at forvaltningen på de udvalgte områder er varetaget på en økonomisk hensigtsmæssig måde, og at oplysningerne i årsrapporten om mål og resultater er dokumenterede og dækkende for Arealudviklingsselskabet I/S' virksomhed i 2007.

Konklusion

Ved den udførte forvaltningsrevision er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at forvaltningen i 2007 på de områder, vi har undersøgt, ikke er varetaget på en økonomisk hensigtsmæssig måde, eller at oplysningerne i årsrapporten om mål og resultater ikke er dokumenterede og dækkende for Arealudviklingsselskabet I/S's virksomhed i 2007.

København, den 26. marts 2008

Rigsrevisionen

Henrik Otbo
Henning Madsen

Revisionsdirektoratet for Københavns Kommune

Jan Christensen
Ib Hansen



Ledelsesberetning

Indledning

2007 var et år i forandringens tegn.

Arealudviklingsselskabet I/S blev stiftet den 26. oktober 2007 med det hovedformål at forestå arealudviklingsaktiviteterne i det tidligere Københavns Havn A/S og Ørestadsselskabet I/S.

Visionen er at skabe levende bydele af international klasse, som er attraktive at bo og arbejde i, og som også er spændende at besøge. Det er selskabets opfattelse, at realiseringen af denne vision samtidig vil bidrage til den største værdiskabelse på længere sigt.

Selskabet vil bygge videre på det hidtidige arbejde, som er grundlagt af Ørestadsselskabet I/S og Københavns Havn A/S. Fokus i de kommende år vil være 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. Det gælder ikke mindst i Nordhavnen, hvor der skal skabes en ny bydel, som vil præge det nye København. I forbindelse med udviklingen af Nordhavnen skal der desuden tages stilling til grundlaget for den fremtidige havnedrift.

Værdiskabelsen på selskabets ejendomme har højeste prioritet. Efterspørgslen efter ledige lejemål og arealer forventes også i fremtiden at variere fra år til år, og derfor må selskabets resultater og værdiskabelse vurderes i et længere tidsperspektiv. Det nye udviklingsselskab har et stort udviklingspotentiale. Først og fremmest har selskabets arealer en unik beliggenhed i København, enten ved en placering ved vandet eller som Ørestad med en enestående, moderne infrastruktur, beliggende ved store grønne områder.

Stiftelsen sker i regnskabsmæssig forstand med virkning fra 1. januar 2007. Arealudviklingsselskabet har i 2007 et resultat på 286 mio. kr. Når der ses bort fra en dagsværdiregulering af selskabets gæld på 659 mio. kr. samt skat, udgør årets resultat et underskud på 356 mio. kr. Det første års resultat er som forventet.

2007 var præget af opbremsningen på ejendomsmarkedet efter to år med en meget høj efterspørgsel. Salget i 2007 var således meget begrænset målt i antal etagemeter byggeret (ca. 19.000 etagemeter), men dette salg skal ses på baggrund af, at der alene i Ørestad i 2005 og 2006 blev solgt ca. 830.000 etagemeter byggeret.

Selskabsmæssige forhold

Arealudviklingsselskabet I/S blev stiftet 26. oktober 2007 med regnskabsmæssig virkning pr. 1. januar 2007 i henhold til Lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S, der blev vedtaget i juni 2007. Selskabet er et interessentskab, der ejes af

Københavns Kommune (55 pct.) og den danske stat (45 pct.). Interessenterne hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabets forpligtelser.

Selskabets formål er på et forretningsmæssigt grundlag at udvikle arealerne i Ørestad og Københavns Havn samt forestå havnedrift i Københavns Havn. Den operationelle del af havnedriften varetages af Copenhagen Malmö Port AB (CMP), der er et svensk aktieselskab, der ejes ligeligt af Arealudviklingsselskabet og Malmö Hamn AB.

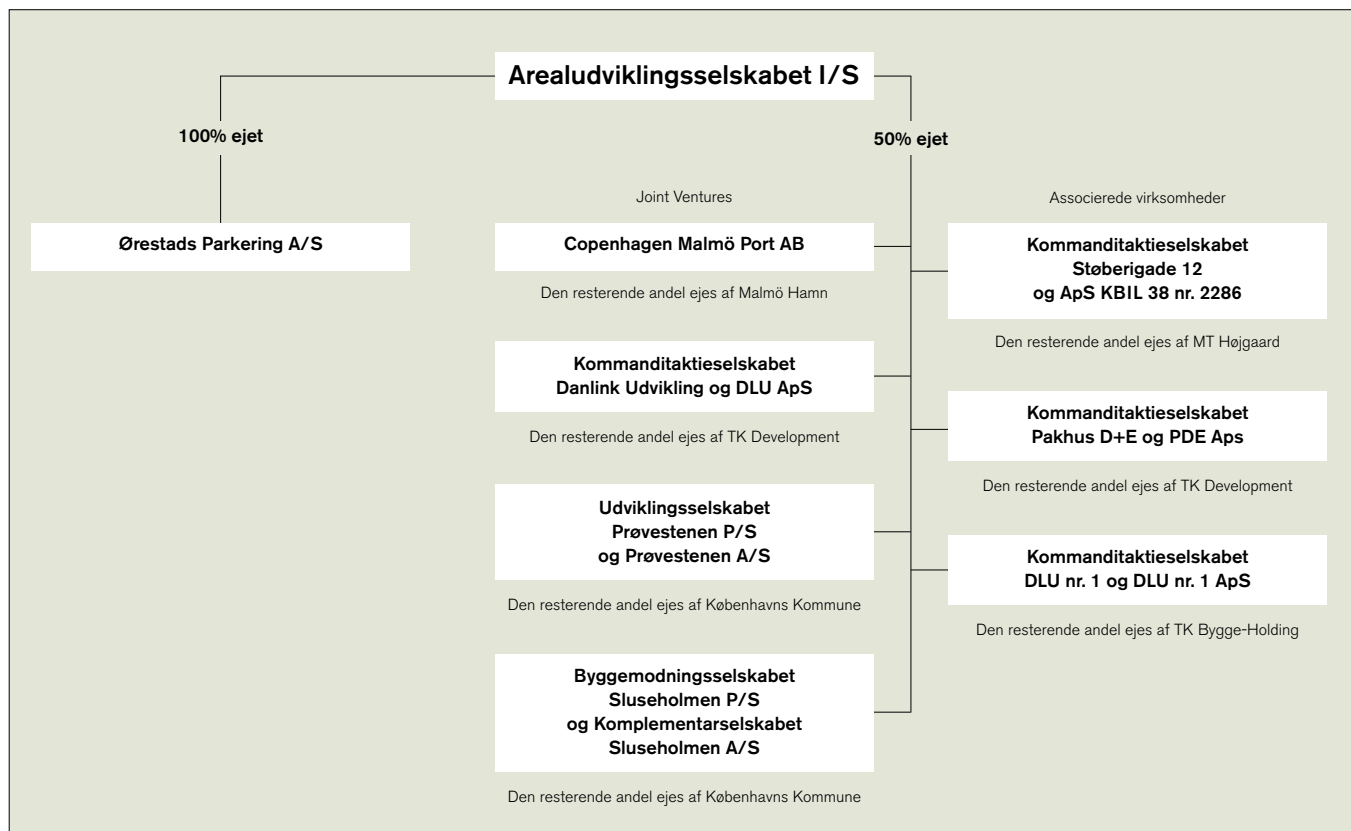
Koncernen består herudover af følgende virksomheder:

- Det 100 pct. ejede Ørestads Parkering A/S, som etablerer og driver parkeringsanlæg i Ørestad. Det er besluttet at likvidere selskabet med regnskabsmæssig virkning fra 1. januar 2008 med henblik på at samle aktiviteterne i moderselskabet.
- 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.
- Byggemodningsselskabet Sluseholmen P/S samt tilhørende komplementarselskab. Arealudviklingsselskabet og Københavns Kommune ejer hver 50 pct. af byggemodningsselskabet. 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.



Koncernstruktur i Arealudviklingsselskabet



Note: Ørestads Parkering A/S er likvideret med regnskabsmæssig virkning pr. 1. januar 2008.

Kapitalandele i datterselskab, joint ventures og associerede virksomheder (mio. kr.)

Ørestads Parkering A/S	45
Joint ventures:	
Copenhagen Malmö Port AB	139
Udviklingsselskabet Prøvestenen P/S	92
DanLink-Udvikling P/S	49
Byggemodningsselskabet Sluseholmen P/S	17
Associerede virksomheder	50
Kapitalandele i alt	392

Arealudviklingsselskabet ledes af en bestyrelse på otte medlemmer, heraf to medarbejdervalgte repræsentanter, og en direktion på et medlem.

Bestyrelse og direktion lægger vægt på god selskabsledelse, som det bl.a. kommer til udtryk i publikationen "Staten som aktionær" (Finansministeriet m.fl.) og den af Københavns Borgerrepræsentation vedtagne politik for aktivt ejerskab.

Ejerne har allerede i forbindelse med stiftelsen af selskabet lagt stor vægt på offentlighed om selskabets forhold.

Lov om offentlighed i forvaltningen, forvaltningsloven og lov om Folketingets Ombudsmand gælder for den virksomhed, der udøves af interessentskabet.

Interessentskabet anmeldes og registreres i Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, og det er underlagt samme bestemmelser som statslige aktieselskaber i det omfang, disse ikke er fraveget i vedtægten.

Interessentskabet skal straks give meddelelse til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen om væsentlige forhold, der vedrører interessentskabet, og som kan antages at få betydning for interessentskabets fremtid, medarbejdere, interessenter og kreditorer.

Interessentskabet skal på sit hovedkontor udlevere et eksemplar af vedtægten til enhver, der anmoder herom, ligesom vedtægten skal være offentlig tilgængelig på interessentskabets hjemmeside.

Interessentskabet skal senest 14 dage før det interessentskabsmøde, hvor årsrapporten fremlægges, sende et eksemplar af årsrapporten til de af pressens repræsentanter, der anmoder herom, offentliggøre årsrapporten på interessentskabets hjemmeside samt på forlangende udlevere årsrapporten til enhver på sit hovedkontor.

Ud over årsrapport udarbejder selskabet kvartalsrapporter

og halvårsrapport. Alle rapporter bliver offentliggjort, ligesom alle væsentlige begivenheder og nyheder offentliggøres ved pressemeddelelser eller elektroniske nyhedsbreve samt på selskabets hjemmeside.

Arealudviklingsselskabet råder i sin egen organisation (ved årets udgang 102 medarbejdere i moderselskabet) over en central ekspertise om arealudvikling, havneinfrastruktur samt drift og vedligehold af bolværker, bygninger, broer, veje mv. Selve anlægssiden udliciteres i vid udstrækning, mens mindre opgaver, der har karakter af løbende vedligehold, varetages i eget regi.

Selskabet har indgået en rådgivningsaftale med Sund & Bælt Partner A/S vedrørende formueforvaltningen.

Når det gælder arealudvikling, råder Arealudviklingsselskabet over en mindre organisation, og trækker i vid udstrækning på eksterne konsulenter for at løse specialiserede opgaver i relation til by- og ejendomsudviklingen.

Herudover opnår virksomheden adgang til en højt specialiseret viden om markedsforhold samt ejendoms- og byudvikling ved at indgå i selskabsdannelser og joint ventures med private investorer. Det er en organisationsform, som har vist sig at være særdeles effektiv med henblik på at optimere arealudviklingen af bestemte områder, ligesom selskabsdannelserne giver en delvis risikoafdækning. Selskabet vil under hensyntagen til lovgrundlaget fra sag til sag vurdere hensigtsmæssigheden af at indgå i sådanne samarbejdsformer.

I Ørestadsselskabets regi har parkering været organiseret i et selvstændigt datterselskab, Ørestads Parkering A/S. Da parkering er en integreret del af hele salgs- og udviklingsaktiviteten, er den selskabsmæssige opdeling mindre hensigtsmæssig, og som følge heraf er Ørestads Parkering A/S besluttet nedlagt med regnskabsvirkning pr. 1. januar 2008.



Regnskabsberetning

Hoved- og nøgletal

	Koncern
DKK 1.000	2007
Resultat	
Nettoomsætning	527.505
Værdireguleringer af investeringsejendomme	72.351
Resultat af primær drift	187.405
Indtægt af kapitalandele i associerede virksomheder	7.908
Finansielle poster netto (ekskl. markedsværdiregulering af gæld)	-551.650
Finansielle poster netto (inkl. markedsværdiregulering af gæld)	107.006
Resultat før skat og markedsværdiregulering af gæld	-356.337
Årets resultat før skat	302.319
Årets resultat	286.010
Balance	
Aktiver i alt	15.101.019
Anlægsaktiver	13.105.389
Omsætningsaktiver	1.995.630
Investeringer i materielle anlægsaktiver	270.735
Af- og nedskrivninger	60.540
Egenkapital	730.667
Pengestrømme	
Pengestrømme fra:	
- driftsaktivitet	1.822.581
- investeringsaktivitet	583.156
- heraf investering i materielle anlægsaktiver	-270.735
- finansieringsaktivitet	-3.132.502
Årets forskydning i likvider	-726.765
Antal medarbejdere	563
Nøgletal i %	
Overskudsgrad	30 pct.
Afkastningsgrad	1 pct.
Soliditetsgrad	5 pct.
Forrentning af egenkapital	48 pct.
Nettorentebærende gæld (DKK 1.000)	12.827.593

Resultat

Selskabet har i regnskabsåret 2007 et overskud efter skat på 286 mio. kr. Årets resultat er væsentligt påvirket af markedsværdiregulering af selskabets gældsforpligtelser på i alt 659 mio. kr. Årets resultat før skat og markedsværdireguleringer er et underskud på 356 mio. kr. Skat udgør kun 16 mio. kr., da moderselskabet ikke er skattepligtigt.

Selskabet blev stiftet med en egenkapital på 450 mio. kr. Dette skal sammenholdes med en samlet balance på 18,6 mia. kr.

Det væsentligste aktiv er investeringsejendomme. Det er afgørende, at afkastet fra investeringsejendomme er større end forrentningen af gælden. Dette er ikke tilfældet i 2007. Til trods for, at indtægterne fra lejemål er fuldt tilfredsstillende, er afkastet fra investeringsejendomme lille. Dette skyldes, at værdireguleringen af investeringsejendomme i 2007 kun er 72 mio. kr. mod en værdiregulering på i størrelsesordenen 500 mio. kr. i et forventet gennemsnitligt år.

Dette er den væsentligste årsag til, at resultatet af primær drift på 187 mio. kr. ikke kan opveje de finansielle nettoomkostninger ekskl. dagsværdiregulering på 552 mio. kr.

Baggrunden for den lave værdiregulering af investeringsejendomme skyldes dels den faldende efterspørgsel efter byggeret, dels at der ved årsskiftet stadig herskede stor usikkerhed omkring de fremtidige planlægningsmæssige rammer for Nordhavnen.

Underskuddet på 356 mio. kr. kan henføres til moderselskabet, idet resultatet efter skat i datterselskabet og joint ventures samlet er på 40 mio. kr.

Arealudviklingsselskabets andel af CMP's resultat efter skat er på 44 mio. kr. I forhold til sidste år er omsætningen steget med ca. 13 pct. og resultat før skat med 57 pct. Resultatet er meget tilfredsstillende.

Derimod har der været et underskud i Ørestads Parkering A/S på 15 mio. kr. 7 mio. kr. kan henføres til en nedskrivning af projektbeholdningen som følge af, at planerne om et fuldautomatisk parkeringshus ved Edvard Thomsens Vej måtte indstilles, idet undersøgelser viste, at et automatisk parkeringshus ikke var hensigtsmæssigt det pågældende sted. Bortset fra denne post og under hensyn til indtægter fra parkering i den øvrige del af koncernen, er resultatet fra parkering samlet set acceptabelt.

I de øvrige joint ventures har Arealudviklingsselskabets andel af overskuddet været på samlet 12 mio. kr., hvoraf de 10 mio. kr. kommer fra Udviklingsselskabet Prøvestenen P/S.

Resultat af primær drift

Resultat af primær drift i koncernen udviser i 2007 et overskud på 187 mio. kr. Heraf udgør moderselskabets resultat 134 mio. kr.

Resultatet i moderselskabet er påvirket af værdireguleringer

investeringsejendomme på 83 mio. kr., hvoraf de 81 mio. kr. er realiseret avance i forbindelse med salg af investeringsejendomme.

Ørestads Parkering A/S bidrager med et underskud på 15 mio. kr. Copenhagen Malmö Port AB udviser et resultat af primær drift på 115 mio. kr., hvoraf Arealudviklingsselskabets andel er 57 mio. kr. De øvrige joint ventures bidrager med et overskud på 10 mio. kr.

Finansielle poster

Associerede selskaber indgår i koncernen med en resultatandel på 8 mio. kr. Dette resultat skyldes primært et indgået forlig vedrørende erstatning fra en tidligere lejers misligholdelse af en lejekontrakt.

Øvrige finansielle poster udgør en nettoomkostning før markedsværdiregulering på 552 mio. kr., hvilket primært kan tilskrives den nettorentebærende gæld på 12.827 mio. kr.

Når de finansielle poster samlet set udviser et overskud på 107 mio. kr., skyldes dette, at der i 2007 har været en positiv markedsværdiregulering af gælden på 659 mio. kr. Dette skyldes primært en generel rentestigning i 2007, som indebærer, at kursværdien af gælden falder. Under forudsætning af, at gælden holdes til udløb, vil denne påvirkning af gælden blive "opløst" i takt med afdrag på gælden. Den gennemsnitlige effektive forrentning af gæld til kreditinstitutter var i 2007 på 4,34 pct.

De finansielle indtægter er på 1.152 mio. kr. og de finansielle omkostninger på 1.704 mio. kr. Baggrunden for størrelsesordenen af tallene kan henføres til, at der i tilknytning til gælden er indgået renteswaps. For hver swap er der regnskabsmæssigt tilknyttet såvel en indtægt som en omkostning.

Balancen

Aktiver

De samlede aktiver pr. 31. december 2007 udgør 15.101 mio. kr. De materielle anlægsaktiver udgør 9.839 mio. kr., hvilket er 166 mio. kr. højere end i åbningsbalancen 1. januar 2007. Den væsentligste del af materielle anlægsaktiver er investeringsejendomme.

Årets investeringer i materielle anlægsaktiver udgør 271 mio. kr.

Investeringsaktiviteten i moderselskabet er på 199 mio. kr. Heraf er 124 mio. kr. byggemodning i Ørestad. Resten af investeringerne er fordelt på en lang række poster, bl.a. renovering af bolværker og bygninger samt projektering af parkering.

Copenhagen Malmö Port AB har i 2007 foretaget investeringer på 43 mio. kr., hvoraf 50 pct., svarende til Arealudviklingsselskabets ejerandel, er optaget under materielle anlægsaktiver i koncernregnskabet. I Ørestads Parkering A/S har der været investeringer i parkeringsanlæg på 37 mio. kr.

De finansielle anlægsaktiver udgør pr. 31. december 2007



3.267 mio. kr. Det væsentligste finansielle anlægsaktiv er et tilgodehavende hos Københavns Kommune på 3.204 mio. kr.

Denne fordring på oprindeligt 3.200 mio. kr. består af to poster, dels en post vedrørende Ørestad på 2.400 mio. kr., dels en post vedrørende Nordhavnen på 800 mio. kr. Disse poster tilbagebetales ved, at Københavns Kommune tilbagefører grundskyldsprovenu efter kommunal udligning. Fordringen forrentes fra datoen for stiftelsen af Arealudviklingsselskabet. Renten er fastsat til 4,276 pct. p.a. og renten tilpasses hvert tiende år på baggrund af renteutviklingen på en statsobligation med 10 års løbetid.

Omsætningsaktiverne pr. 31. december 2007 udgør 1.996 mio. kr., hvoraf likvide beholdninger udgør 1.030 mio. kr.

Passiver

Pr. 31. december 2007 var der indregnet hensatte forpligtelser på 67 mio. kr., primært til miljøforanstaltninger og udskudt skat.

Langsigtede gældsforpligtelser (inkl. den korte del af langfristet gæld) på 13.857 mio. kr. ultimo året er i forhold til åbningsbalancen faldet med 3.779 mio. kr. Faldet skyldes primært markedsværdireguleringen på 659 mio. kr., et fald i tilgodehavender på 2.905 mio. kr. samt at der har været et fald i likvide beholdninger på 727 mio. kr.

Under langfristet gæld er der optaget en gældspost til Københavns Kommune på 713 mio. kr. (oprindeligt 700 mio. kr.) Der er tale om en forpligtelse til at medvirke til finansiering af den over-

ordnede vejforbindelse mellem Nordhavnen og Lyngbyvejen. 1/3 af beløbet forfalder, når anlægsarbejderne igangsættes og 2/3 af beløbet, når vejen ibrugtages. Beløbet opskrives fra 3. kvartal 2007 og frem til betaling med udviklingen i Danmarks Statistiks indeks for anlæg af veje.

Pengestrømsopgørelse

Koncernen har likvide beholdninger og værdipapirer på i alt 1.030 mio. kr. ved udgangen af 2007, hvilket er 727 mio. kr. mindre end pr. 1. januar 2007. Driften har bidraget med 1.822 mio. kr., og salg af anlægsaktiver fratrasket årets investering har bidraget med 583 mio. kr. Disse poster mere end opvejes af afdrag på gæld.

Forventning 2008

Resultatet før skat og dagsværdiregulering af gæld forventes i 2008 at blive et overskud på i størrelsesordenen 170-190 mio. kr. mod et underskud i 2007 på 356 mio. kr. Baggrunden for den forventede stigning skyldes, at der forventes en værdiregulering af investeringsejendomme på i størrelsesordenen 575 mio. kr., primært som følge af en større afklaring vedrørende de udviklingsmæssige rammer i Nordhavnen.

Arealudvikling

Nøgletal for Arealudvikling 2007 (mio. kr.)

Nettoomsætning	35
Værdiregulering af investeringsejendomme	55
Andre indtægter	21
Indtægter i alt	111
Omkostninger	74
Resultat af primær drift	37
Materielle anlægsaktiver	7.134
Investeringer	148
Forpligtelser	104

Resultat af primær drift i dette segment er på 37 mio. kr. Det beskedne resultat skal ses på baggrund af, at værdireguleringen af investeringsejendomme er lav.

Markedet var i 2007 præget af afmatning på boligsiden, mens udvikling omkring erhverv var afdæmpet, men mere positiv.

I 2007 blev der afhændet investeringsejendomme for i alt 109 mio. kr., svarende til en realiseret gevinst på 81 mio. kr. Ca. halvdelen af beløbet vedrører nysalg, mens den resterende del er reguleringer i forhold til tidligere indgåede salgsaftaler. Grunden til, at værdireguleringer af investeringsejendomme samlet kun er 55 mio. kr., er urealiserede nedskrivninger på 26 mio. kr.

I Ørestad er ca. 50 pct. af den samlede byggeret solgt. Restrummeligheden er inkl. Rigsarkivgrunden på ca. 1,6 mio. etagemeter.

Selskabets udviklingsarealer i Nordhavnen er i dag udlagt til havneformål, og porteføljen af lokalplanlagte arealer til salg ved Københavns Havn er begrænset. Imidlertid er der på sigt byggemuligheder på i størrelsesordenen 4 mio. etagemeter.

Årets investeringer er på 148 mio. kr. og kan for hovedpartens vedkommende relateres til byggemodningsaktiviteterne i Ørestad.

Nordhavnen og Søndre Frihavn

Nordhavnen udgør 200 ha og omfatter Arealudviklingsselskabets største havnearealer. I første omgang gøres klar til byudvikling af mindst 600.000 etagemeter bestående af både boliger og kontorejendomme. Placeringen og omfanget af efterfølgende faser er endnu ikke afklaret.

En plankonkurrence udskrives i maj 2008. Konkurrencen skal dels munde ud i en strukturplan for hele Nordhavnen, dels en bebyggelsesplan for første fase. Kommuneplan/lokalplan ventes vedtaget ultimo 2009, således at byggestart muliggøres i 2010. I planlægningsfasen vil der være fokus på bred og åben dialog med borgere og interessenter. Økonomisk og miljømæssig

bæredygtighed vil være nøgleord i vurderingen af de enkelte forslag.

Forud for udarbejdelsen af konkurrencematerialet afholdes offentlige workshops med borgere og internationale eksperter i bl.a. bæredygtig og miljømæssig byudvikling med henblik på at sikre en bred og åben dialog med borgere og interessenter i omgivelserne og de fremtidige brugere af Nordhavnen.

Erhvervshavnen repræsenterer en særlig udfordring for byudviklingen i Nordhavnen. De nuværende havneaktiviteter medfører en række uønskede begrænsninger og bindinger på den kommende byudvikling og bør som følge heraf omlokaliseres. Samtidig er det nødvendigt med en øget kapacitet for krydstogt-anløb, hvis København skal bevare sin position som Nordeuropas førende krydstogthavn. Derfor kan det blive nødvendigt med store investeringer i havneanlæg.

Arealudviklingsselskabet arbejdede i 2007, sammen med Staten, videre med planerne om en FN-By i den sydlige del af Nordhavnen. Planen er at samle nuværende FN-kontorer i København på én adresse og gerne tiltrække flere FN-enheder til København. Arealudviklingsselskabet forventer i 2008 at være klar med et bud på udformningen af en FN-By på Marmormolen. Udviklingen skal ses i sammenhæng med udformningen af den yderste, ubebyggede del af Langeliniekanalen, og derfor er en dialog med ejeren af dette område i gang.

Udbygningen af Amerika Plads, som sker i et joint venture med TK Development er ved at være tilendebragt. De to resterende byggefelter forventes afhændet i 2008. Herefter udestår alene færdiggørelsen og afhændelsen af parkeringsanlægget under pladsen.

Teglholmen

Mod forventning lykkedes det ikke i 2007 at få vedtaget en lokalplan for Teglholmen. Dermed bortfaldt en aftale med Sjælsø Gruppen om at etablere et fælles udviklingsselskab for den østlige del af Teglholmen.

Arealudviklingsselskabet forventer, at en lokalplan for området vedtages i 2008, og samtidig drøfter selskabet med Sjælsø Gruppen, hvorledes selskaberne kan udvikle arealerne hver for sig.

Ørestad

Ørestad får i stadig højere grad karakter af at være og fungere som en ny bydel. Positivt for bydelen var eksempelvis indvielsen af Ørestad Gymnasium, der tæller 800 elever. Herudover gik byggeriet af to store hoteller i Ørestad City og Ørestad Syd i gang. En række boligbyggerier blev færdiggjort i 2007 i Ørestad City. Antallet af beboere i Ørestad er nu ca. 5.000.

En konkurrence om de kommende byrum i Ørestad Syd blev

i 2007 vundet af GHB Landskabsarkitekter og Bystrup Arkitekter. GHB Landskabsarkitekter blev præmieret for seks pladser og aktivitetsfelter i de nordsydgående byrum. Bystrup Arkitekter blev præmieret på baggrund af et forslag til udformning af Ørestad Syds hovedplads mod Fælleden.

En konkurrence blandt unge arkitekter i den internationale EUROPAN-konkurrence blev vundet af den spanske arkitekt Eva Garcia Luque. Projektet er en bebyggelsesplan til et byggefelt i Ørestad Syd. Mulighederne for at realisere projektet undersøges.

Arealudviklingsselskabet har et centralt beliggende areal i Ørestad Nord, tæt ved DR-Byen, der tidligere var tænkt at rumme et nyt rigsarkiv. Når de lokalplanmæssige forhold er på plads, kan Arealudviklingsselskabet afhænde grunden til andre formål. Der blev i 2007 gennemført volumenundersøgelser, som viste, at der kan bygges mindst 90.000 etagemeter. Sigtet er at få vedtaget en lokalplan for området i 2010-2011.

Infrastruktur

Arealudviklingsselskabet står for den overordnede infrastruktur i Ørestad. I Ørestad Syd er et kanal- og søområde under etablering. Kanalprojektet omfatter en 770 m lang kanal gennem området samt etablering af et 30.000 etagemeter stort søanlæg. Anlægsarbejderne ventes afsluttet i slutningen af 2008. Vejene i Ørestad Syd etableres først i grus og asfalteres delvis. Vej anlæggene færdiggøres med fortove, stier, parkeringsområder mv. i takt med indflytning i byggerierne langs vejene. De samlede investeringer i 2007 i Ørestad var ca. 124 mio. kr.

I 2007 indgik Arealudviklingsselskabet en aftale om renovering af Svanemøllehavnen. Arbejdet omfatter Nord- og Østmoen samt alle bådebroer. Arbejdet gik i gang ultimo 2007 og skal være færdigt i foråret 2011. Den samlede anlægsudgift er på ca. 50 mio. kr.

Selskabet renoverede i 2007 godt 400 m bolværk. De største

Mange nye boliger i Ørestad City

Godt 1.300 boliger blev taget i brug i Ørestad City i 2007. Der var både tale om leje- og ejerboliger.

Horisonten: 1. fase af 182 ejer- og lejeboliger. Pension-Danmark/Arkitema.

Universitetshaven: Ibrugtagning af de sidste af de 170 ejer- og andelsboliger. Kuben/Arkitema.

Porthuset: 165 ejerboliger. Porthuset A/S/Holgaard arkitekter.

Brohuset: 123 lejeboliger. FB og SAB/3XN.

City Husene: 125 ejerlejligheder. Arkitektgruppen/Vandkunsten.

Copenhagen Golfpark: 149 ejerlejligheder. Nordbornholms Byggeforretning og Cargill/Domus Arkitekter.

Bella Hus: 63 lejeboliger. Sjælsø Gruppen/schmidt hammer lassen.

Det Flexible Hus: 124 ejerboliger. Kuben Byg/Arkitema.

Ørestadshuset: 127 ejerboliger. Sjælsø Gruppen/Lundgaard & Tranberg.

Copenhagen Golfpark Sunset/Office/City: 1. fase af 92 ejerboliger. Nordbornholms Byggeforretning og Cargill Value Investment/Domus Arkitekter.

Første spadestik i Ørestad, 2007

Godt 70.000 etagemeter bolig og 80.000 etagemeter erhverv blev påbegyndt i 2007 i Ørestad. Nye påbegyndte byggerier er:

Ørestad City - Cabinn Metro: Hotellet er det første byggeri i Ørestad Down Town, der udgør den helhedsplan, som den amerikanske arkitekt Daniel Libeskind har udarbejdet. Libeskind har tillige tegnet hotellet, der ventes færdigt medio 2009. Med en kapacitet på over 700 værelser bliver det Danmarks største hotel. Bygherre: NCC Property Development.

Ørestad Syd - Big House: Bag projektet står et konsortium bestående af St. Frederikslund Holding A/S, Dansk Oliekompagni og Høpfner A/S. Byggeriet omfatter 500 ejer- og udlejningsboliger, erhverv og daginstitution. Arkitekt: Bjarke Ingels Group.

Ørestad Syd - Stævnen: 160 leje- og ejerlejligheder. Sjælsø Gruppen/Vilhelm Lauritzens tegnestue.

Ørestad Syd - Copenhagen Towers: Omfatter et hoteltårn på 25 etager (færdigt 2009) og et tårn på 20 etager til erhverv (færdigt 2010). Et tredje tårn er planlagt til en senere fase. SG Nord Holding/Dissing+Weitling og WTCC P/S Foster+Partners.



arbejder foregik ved Skibbroen, hvor kajen blev forberedt til husbåde, og ved Orientkaj. Her blev kajen forstærket af hensyn til krydstogtskibenes anløb.

Opfyldningerne ved Prøvestensdepotet fortsatte i 2007 og området ventes færdigopfyldt ved udgangen af 2009. Aktiviteten sker i et joint venture sammen med Københavns Kommune. Opfyldningerne giver 650 m kaj og et stort landområde på 18 ha, som i lokalplanen er udlagt til havneformål. I forbindelse med opfyldningen planlægges en ny lystbådehavn, der gradvis kan udvides til Danmarks største med 1.400 bådpladser. For øjeblikket er de dækkende værker opført. Marinaen ventes at blive taget i brug i faser.

Byliv

Arealudviklingsselskabet ser sine grundsalg som led i en samlet byudvikling, som også omfatter processen med at etablere rammerne om et attraktivt socialt liv i de nye kvarterer. Det er afgørende for de nye bydele, at der i takt med byudviklingen etableres kommunale institutioner og faciliteter som skoler, daginstitutioner og idrætsanlæg. Arealudviklingsselskabet afsætter som led i en langsigtet investering i værdiskabelse ressourcer til udvikling af et byliv. Det gælder lige fra udformningen af pladser til landskaber, etablering af butikker, events og arrangementer mv.

Allerede tidligt i 2007 indledtes et samarbejde mellem det

daværende Ørestadsselskabet I/S og Københavns Havn A/S om bylivsaktiviteter. Blandt de større arrangementer kan nævnes en række arrangementer i samarbejde med Wonderful Copenhagen i forbindelse med designfestivalen CPH ADD, samarbejde med Copenhagen Jazz Festival om koncerter, cirkusforestilling af Circo da Madrugada i byparken og etableringen af Ørestad kulturfestival i samarbejde med gymnasiet.

Forventninger til 2008

I 2008 forventes indtægterne ved arealsalget at udgøre 240 mio. kr.

I relation til arealudviklingen vil plangrundlaget for Nordhavnen blive forberedt i et tæt samarbejde med Københavns Kommune med fokus på den internationale arkitektkonkurrence, som gennemføres i 2008. Samtidig arbejdes der videre med planerne for realiseringen af en FN-By.

I Ørestad vil fokus primært ligge på udviklingen af Ørestad City, herunder realiseringen af Libeskindplanen og tilvejebringelsen af infrastrukturen i Ørestad Syd, ligesom selskabet fortsat sætter fokus på bylivsaktiviteter i disse områder.

Endvidere forventes en lokalplan for Teglnolmen godkendt i 2008, som vil sikre, at selskabet kan tilbyde havnenære arealer til bymæssig anvendelse, før plangrundlaget for Nordhavnen er tilvejebragt.



Udlejning

Nøgletal for Udlejning 2007 (mio. kr.)

Nettoomsætning	161
Værdiregulering af investeringsejendomme	26
Andre indtægter	8
Indtægter i alt	195
Omkostninger	97
Resultat af primær drift	98
Materielle anlægsaktiver	1.613
Investeringer	27
Forpligtelser	44

Resultatet af primær drift var i 2007 på 98 mio. kr. Dette segment er således af stor betydning for en stabilisering af økonomien i perioder, hvor salgstakten er lav.

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

Arealudviklingsselskabet indgik en aftale om at overtage en bygning ved Sundkrogsgade. Bygningen udlejes fra 2008 til Bruun Rasmussen Kunstauktioner A/S. Blandt større lejermåls-renoveringer var lejermål til Unicef i Pakhus 48.

I 2008 forventes en stigning i udlejningsniveauet både på bygninger og arealer.

Parkering

Nøgletal for Parkering 2007 (mio. kr.)

Nettoomsætning	14
Værdireguleringer	-8
Andre indtægter	0
Indtægter i alt	6
Omkostninger	10
Resultat af primær drift	-4
Materielle anlægsaktiver	301
Investeringer	57
Forpligtelser	80

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

I Ørestad City og Ørestad Syd skal der samlet etableres op til 12.000 pladser i konstruktion. Det første P-anlæg (P-hus Kay Fisker) blev indviet i september 2007 og rummer 350 P-pladser.



Det næste P-hus, der ligger i forbindelse med VM-bjerget (450 pladser), er overtaget i februar 2008 og vil efter aptering blive indviet medio 2008.

Samtidig projekteres et antal parkeringsanlæg i konstruktion. Det drejer sig om parkeringsanlægget ved Edvard Thomsens Vej, to parkeringsanlæg ved Hannemanns Allé samt et anlæg på Libeskindgrunden. Opførelsen af disse anlæg vil blive afpasset efter byggeriet af erhverv og boliger i Ørestad og dermed efter udviklingen i kundegrundlaget. De samlede investeringer i Ørestad var i 2007 på 48 mio. kr.

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

I Sdr. Frihavn står Arealudviklingsselskabet for opførelsen af P-kælderen under Amerika Plads. I 2007 blev der taget 400 pladser i brug, således at kælderen i dag omfatter 700 pladser. Kælderen forventes fuldt udbygget at rumme ca. 1.000 pladser og stå færdig i 2010. De samlede investeringer på Amerika Plads var i 2007 på 9 mio. kr.

Resultat fra primær drift var i 2007 et underskud på 4 mio. kr. Dette skyldes en nedskrivning på 7 mio. kr. af tidligere aktiverede projektomkostninger som følge af, at det planlagte automatiske anlæg ved Edvard Thomsens Vej nu i stedet planlægges som et konventionelt anlæg.

Havnedrift

Nøgletal for Havnedrift 2007 (mio. kr.)

Nettoomsætning	309
Andre indtægter	4
Indtægter i alt	313
Omkostninger	258
Resultat af primær drift	55
Materielle anlægsaktiver	790
Investeringer	39
Forpligtelser	63

Arealudviklingsselskabet forestår havnedriften i Københavns Havn. Den operationelle drift af forretningsområdet udføres af Copenhagen Malmö Port AB (CMP), der sælger havne-, terminal- og transportydelser. CMP's markedsandele ligger både i Øresundsregionen (f.eks. containere og bulk) og i Østersøregionen (f.eks. biler, krydstogt og olie).

Resultat af primær drift blev på 55 mio. kr. Den væsentligste årsag til det gode resultat skyldes udviklingen i CMP.

CMP's omsætning steg i 2007 med 13 pct. til 733 mio. SEK (585 mio. DKK), og året gav et resultat før skat på 145 mio. SEK (116 mio. DKK), svarende til en stigning på 57 pct. i forhold til 2006.

CMP's økonomiske omsætning og resultat 2003-2007 (mio. SEK)

	2003	2004	2005	2006	2007
Omsætning	510	545	603	649	733
Resultat før skat	31	35	80	93	145

Af CMP's aktiviteter kan det fremhæves, at antallet af krydstogtpassagerer i 2007 steg med 11 pct. Endvidere steg omsætningen af olie med 1 mio. tons, svarende til en vækst på 17 pct.

I 2008 forventes et resultat af nogenlunde samme størrelsesorden som i 2007.

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.

Risikofaktorer

Selskabets økonomiske resultat og stilling er primært afhængigt af markedsforholdene på ejendomsmarkedet, udviklingen på de finansielle markeder samt udviklingen inden for havnevirksomhed.

Risici, ejendomsmarkedet

Arealudviklingsselskabet er afhængig af, at markedet efterspørger nye byområder i form af nye boliger og erhvervsbyggerier. Falder efterspørgslen, vil det kræve en længere udviklingsperiode, hvilket alt andet lige vil påvirke værdiskabelsen negativt. Efterspørgslen vil svinge med konjunkturerne og renteudviklingen.

Selskabet planlægger efter til hver en tid at have lokalplanlagte arealer til bymæssig udvikling, således at man kan imødekomme efterspørgslen, når markedet er gunstigt.

I forbindelse med den samlede risikoafdækning tager selskabet desuden hensyn til samspillet mellem renteudviklingen og konjunkturudviklingen på ejendomsmarkedet.

Finansielle risici

Selskabet har pr. 31. december 2007 en samlet rentebærende gæld (netto) på 12.828 mio. kr. Størstedelen af nettogælden er gæld til kreditinstitutter, som administreres af Sund & Bælt.

Selskabets låneoptagelse er reguleret ved en trepartsaftale mellem Danmarks Nationalbank, Transportministeriet og selskabet. Aftalen indeholder retningslinier for, hvilke typer af finansielle instrumenter og låneaftaler, selskabet kan lade indgå i låneporteføljen. Selskabets låneportefølje er i henhold til disse retningslinier alene endeligt eksponeret i DKK og EUR.

Som led i selskabets optagelse af lån og styring af den samlede gældsportefølje anvender selskabet rente- og valutaswaps. Gennem en renteswap omlægges et variabelt forrentet lån til fast rente eller et fast forrentet lån til variabel rente. Swaps og lignende indgås alene med de mest kreditværdige danske og udenlandske institutioner, således at kreditrisikoen på modparten i videst muligt omfang begrænses.

Denne risiko styres og overvåges løbende i et særligt line- og limitsystem, der fastlægger principperne for opgørelse af disse risici, samt et maksimum for hvor store risici, der accepteres på en enkelt modpart. Sidstnævnte udmåles i forhold til modpartens ratings hos de internationale ratingbureauer.

Selskabets låneportefølje er ved årets udgang fordelt med 68 pct. i DKK og 32 pct. i EUR. Eksponeringen i EUR vurderes ikke at repræsentere nogen større risiko grundet den stabile danske fastkurspolitik.

Arealudviklingsselskabets renterisici styres aktivt ved brug

af swaps og øvrige finansielle instrumenter. Gælden i selskabet er pr. 31. december 2007 fordelt mellem 20 pct. variabelt forrentede lån, 40 pct. fast forrentede lån og 40 pct. indeksbaserede lån. Varigheden – opgjort som den gennemsnitlige rentebindings-tid – af selskabets gæld er ultimo 2007 ca. 7 år.

Havnevirkksomhed

Havnevirkksomheden påvirkes af de økonomiske konjunkturer, ligesom transportmarkedet er følsomt over for ændringer i konkurrenceevnen mellem de forskellige transportformer. Produkter til det regionale marked er afhængige af konjunkturudviklingen i Øresundsregionen. Omsætningen af andre produkttyper, eksempelvis transitolie, kan være stærkt svingende. Krydstogtproduktet er afhængigt af hele sikkerhedssituationen i Europa.

Øvrige risici

Arealudviklingsselskabet har afdækket diverse risici gennem tegning af relevante forsikringer, især risici i relation til fast ejendom.

Arealudviklingsselskabet er forpligtet til at varetage drift og vedligehold af anlæg og arealer, der ikke nødvendigvis giver et forretningsmæssigt afkast. Denne forpligtelse har således indflydelse på den økonomiske effektivitet. Dog er omkostningerne i forbindelse med denne forpligtelse af en størrelsesorden, der ikke har påvirket selskabets resultatdannelse væsentligt.

Miljø

Langt de fleste havneområder er opstået ved jordopfyldning. Der har mange steder i landvindingen været benyttet, hvad man i dag vil betegne som forurenede byopfyld. Brugen af havneområderne til industriformål har endvidere i tidens løb medført en

varierende grad af forurening af jorden. Forureningsproblemerne søges løst i forbindelse med den løbende byudvikling. Før igangsætningen af byggeri på de tidligere havneområder gennemføres miljøundersøgelser, der dokumenterer omfanget af forurening og beskriver hvilke foranstaltninger, det er nødvendigt at gennemføre.

Ligeledes er havnebundens sedimenter forurenede i varierende grad. Forureningen stammer fra udløb fra byen og dens industrier samt opløsning af skibenes bundmalinger. Københavns Kommune har vurderet, at den løbende afgivelse af toksiske stoffer fra sedimenterne er minimal og at havnens vand oftest opfylder krav om badevandskvalitet og kan benyttes til fiskeri, bortset fra bundfisk. Ved oprensninger deponeres de optagne sedimenter i Arealudviklingsselskabets depot på Lynetten.

Arealudviklingsselskabet råder i Nordhavnen over et depot til jordmaterialer fra lokalplanområdet. Efter aftale med Københavns Kommune blev den østligste sø i deponeringsområdet opfyldt i 2007, mens de to andre søer mod vest bevares indtil videre.

I forbindelse med udviklingen af arealer i Nordhavnen vil eventuelle gener fra støj- og luftforurening fra erhvervshavnen indgå i beslutningsgrundlaget for Nordhavnen.

I Ørestad genbruges overskudsjord fra anlæg af veje og kanaler i videst mulig omfang inden for Ørestadsarealerne. Herved sikres, at transportveje og -gener i anlægsfasen minimeres. I Ørestad Nord findes fyldjord, idet der tidligere er deponeret bygningsskaffald i området. I årets løb er der totalt gravet 33.000 kubikmeter fyldjord væk fra først og fremmest Rigsarkivgrunden. Jorden er kørt til depotet på Prøvestenen.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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





Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2007

DKK 1.000	Note	Koncern	Moderselskab
		2007	2007
Nettoomsætning	1	527.505	214.203
Værdireguleringer investeringsejendomme	2	72.351	83.496
Andre driftsindtægter		25.653	21.617
Indtægter i alt		625.509	319.316
Personaleomkostninger	3	-173.354	-54.294
Andre eksterne omkostninger		-204.210	-105.027
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	4	-60.540	-25.751
Resultat af primær drift		187.405	134.244
Indtægt af kapitalandele i joint ventures og dattervirksomheder efter skat	5	-	39.532
Indtægt af kapitalandele i associerede virksomheder efter skat	6	7.908	7.908
Finansielle indtægter	7	1.152.223	1.145.853
Finansielle omkostninger	8	-1.703.873	-1.700.183
Resultat før skat og markedsværdiregulering af gæld		-356.337	-372.646
Markedsværdiregulering af gæld	9	658.656	658.656
Resultat før skat		302.319	286.010
Skat af årets resultat	10	-16.309	-
Årets resultat		286.010	286.010
Resultatdisponering			
Overføres til næste år		286.010	286.010

Balance 31. december 2007

Aktiver

DKK 1.000	Note	Koncern	Koncern	Moderselskab	Moderselskab
		31. dec 2007	1. jan 2007	31. dec 2007	1. jan 2007
Investeringsejendomme		8.793.242	8.753.827	8.503.187	8.516.934
Grunde og bygninger		416.404	413.450	396.701	392.071
Havneindretninger		368.499	381.365	349.819	344.826
Driftsmateriel		108.696	106.844	16.987	18.640
Materielle anlægsaktiver under opførelse		151.995	17.371	151.628	16.937
Materielle anlægsaktiver	11	9.838.836	9.672.857	9.418.322	9.289.408
Kapitalandele i joint ventures og dattervirksomheder	12	-	-	342.026	316.096
Kapitalandele i associerede virksomheder	13	49.799	41.891	49.799	41.891
Ansvarlig lånekapital joint ventures	14	0	0	45.000	45.000
Tilgodehavende hos joint ventures ved ejendomssalg	14	8.415	14.954	16.831	29.909
Tilgodehavende hos Københavns Kommune	14	3.204.455	3.200.000	3.204.455	3.200.000
Andre tilgodehavender	14	3.884	4.390	3.884	3.869
Finansielle anlægsaktiver		3.266.553	3.261.235	3.661.995	3.636.765
Anlægsaktiver		13.105.389	12.934.092	13.080.317	12.926.173
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		92.272	78.039	66.849	53.408
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	15	383.119	1.099.085	383.056	1.099.085
Tilgodehavende hos joint ventures		105	4.159	210	8.318
Tilgodehavende hos datterselskaber		-	-	27.668	11.558
Tilgodehavender hos Metroselskabet I/S		92.933	2.441.408	89.933	2.441.408
Andre tilgodehavender		386.487	248.226	376.020	224.937
Selskabsskat		9.882	0	-	-
Periodeafgrænsningsposter		1.247	0	888	0
Tilgodehavender		966.045	3.870.917	944.624	3.838.714
Værdipapirer		16.856	0	0	0
Likvide beholdninger		1.012.729	1.756.350	832.826	1.570.187
Omsætningsaktiver		1.995.630	5.627.267	1.777.450	5.408.901
Aktiver		15.101.019	18.561.359	14.857.767	18.335.074

Balance 31. december 2007

Passiver

		Koncern	Koncern	Moderselskab	Moderselskab
DKK 1.000	Note	31. dec 2007	1. jan 2007	31. dec 2007	1. jan 2007
Interessentskabskapital		450.564	450.564	450.564	450.564
Overført resultat		280.103	0	280.103	0
Egenkapital		730.667	450.564	730.667	450.564
Hensættelse til udskudt skat		15.056	11.810	-	-
Andre hensatte forpligtelser	16	51.951	55.860	27.188	29.353
Hensatte forpligtelser		67.007	67.670	27.188	29.353
Gæld til realkreditinstitutter	17	12.284	64.608	12.284	14.165
Kreditinstitutter	17	11.110.268	13.150.397	11.059.825	13.150.395
Leasingforpligtelser	17	82.252	84.373	82.252	84.373
Deposita	17	28.747	25.915	26.657	25.070
Gæld til Københavns Kommune	17	713.349	700.000	713.349	700.000
Langfristede gældsforpligtelser		11.946.900	14.025.293	11.894.367	13.974.003
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	17	1.864.345	3.542.047	1.864.345	3.542.048
Kreditinstitutter		45.933	67.647	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		72.576	129.828	24.237	68.371
Gæld til dattervirksomheder		0	0	0	43.844
Selskabsskat		0	21.088	0	15.715
Anden gæld		329.870	206.132	273.255	169.472
Modtagne forudbetalinger fra kunder		43.721	51.090	43.708	41.704
Kortfristede gældsforpligtelser		2.356.445	4.017.832	2.205.545	3.881.154
Gældsforpligtelser		14.303.345	18.043.125	14.099.912	17.855.157
Passiver		15.101.019	18.561.359	14.857.767	18.335.074
Eventualforpligtelser mv.	18				
Honorar til revisorer	19				
Nærtstående parter og ejerforhold	20				
Ledelseshverv	21				

Pengestrømsopgørelse

DKK 1.000	Note	Koncern 2007
Årets resultat		286.010
Reguleringer	22	-110.504
Ændring i driftskapital	23	2.253.996
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		2.429.502
Renteindbetalinger og lignende		1.127.636
Renteudbetalinger og lignende		-1.690.524
Pengestrømme fra ordinær drift		1.866.614
Betalt selskabsskat		-44.033
Pengestrømme fra driftsaktivitet		1.822.581
Køb af materielle anlægsaktiver		-270.735
Ændring i finansielle anlægsaktiver		27.177
Salg af investeringsejendomme		109.486
Salg af øvrige materielle anlægsaktiver		1.262
Ændring i tilgodehavender vedrørende ejendomssalg		715.966
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		583.156
Tilbagebetaling af gæld		-3.132.502
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-3.132.502
Ændring i likvider		-726.765
Likvider 1. januar		1.756.350
Likvider 31. december		1.029.585
Likvider specificeres således:		
Værdipapirer		16.856
Likvide beholdninger		1.012.729
Likvider 31. december		1.029.585

Egenkapitalopgørelse

DKK 1.000

Koncern

Egenkapital 1. januar 2007

Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder

Årets resultat

Egenkapital 31. december 2007

Interessent- skabskapital	Overført resultat	I alt
450.564	0	450.564
	-5.907	-5.907
	286.010	286.010
450.564	280.103	730.667

Moderselskab

Egenkapital 1. januar 2007

Valutakursregulering vedrørende selvstændige udenlandske enheder

Årets resultat

Egenkapital 31. december 2007

450.564	0	450.564
	-5.907	-5.907
	286.010	286.010
450.564	280.103	730.667

Noter til årsrapporten

	Koncern	Moderselskab
	2007	2007
DKK 1.000		
1 NETTOOMSÆTNING		
Havneindtægter	248.327	1.660
Lejeindtægter, ejendomme	227.480	193.227
Øvrig omsætning	51.698	19.316
	527.505	214.203
2 VÆRDIREGULERINGER AF INVESTERINGSEJENDOMME		
Gevinst ved salg af investeringsejendomme	81.520	81.055
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-9.169	2.441
	72.351	83.496
3 PERSONALEOMKOSTNINGER		
Lønninger	144.920	49.628
Pensioner	6.262	2.319
Andre omkostninger til social sikring	19.864	39
Øvrige personaleomkostninger	2.308	2.308
	173.354	54.294
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:		
Direktion	2.077	2.077
Bestyrelse	1.265	1.265
	3.342	3.342
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	563	97
4 AF- OG NEDSKRIVNINGER AF MATERIELLE OG IMMATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
Bygninger	9.249	8.859
Havneindretninger	43.947	12.838
Driftsmateriel	7.344	4.054
	60.540	25.751
5 INDTÆGT AF KAPITALANDELE I JOINT VENTURES OG DATTERVIRKSOMHEDER EFTER SKAT		
Resultat af andel i dattervirksomheder efter skat		-15.372
Resultat af andel i joint ventures efter skat		54.904
		39.532
6 INDTÆGT AF KAPITALANDELE I ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER EFTER SKAT		
Andel af overskud i associerede virksomheder efter skat	7.908	7.908
	7.908	7.908

Noter til årsrapporten

DKK 1.000

Koncern	Moderselskab
2007	2007

7 FINANSIELLE INDTÆGTER

Renteindtægter, bank	1.042.877	1.036.100
Renteindtægter, joint ventures	863	2.250
Renteindtægter, Københavns Kommune, grundskyldstilgodehavende	24.587	24.587
Valutakursreguleringer	906	27
Andre finansielle indtægter	82.990	82.889
	1.152.223	1.145.853

8 FINANSIELLE OMKOSTNINGER

Renteomkostninger, kreditinstitutter	1.672.957	1.669.996
Renteomkostninger, realkreditlån	866	866
Finansiel leasing	2.970	2.970
Indeksering af forpligtelser	13.349	13.349
Andre finansielle omkostninger	13.731	13.002
	1.703.873	1.700.183

9 MARKEDSVÆRDIREGULERING AF GÆLD

Markedsværdiregulering af værdipapirer	-180	-180
Markedsværdiregulering af lån	378.153	378.153
Markedsværdiregulering af valuta og renteswaps	280.797	280.797
Øvrige markedsværdireguleringer	-114	-114
	658.656	658.656

10 SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets udskudte skat	3.246	-
Aktuel skat	13.063	-
Årets skat i alt	16.309	0

Arealudviklingsselskabet I/S er ikke skattepligtigt. Skat af årets resultat vedrører Arealudviklingsselskabet I/S' joint ventures, primært Copenhagen Malmö Port AB, hvor den samlede skat i året udgør 16.182 t. kr.

11 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Koncern DKK 1.000	Investerings- ejendomme	Grunde og bygninger	Havne- indretninger	Drifts- materiel	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Kostpris 1. januar 2007	8.757.532	413.932	409.609	161.845	17.371
Kursregulering i udenlandsk joint venture	0	-981	0	-6.909	-18
Tilgang i årets løb	0	0	0	0	270.735
Afgang i årets løb	-27.966	0	0	-2.469	-
Overførsler i årets løb	76.421	13.152	22.173	24.347	-136.093
Kostpris 31. december 2007	8.805.987	426.103	431.782	176.814	151.995
Værdireguleringer 1. januar 2007	-3.704				
Årets opskrivninger	-9.041				
Værdireguleringer 31. december 2007	-12.745				
Af- og nedskrivninger 1. januar 2007		482	28.244	55.001	
Kursregulering i udenlandsk joint venture		-31	0	-2.763	
Årets nedskrivninger		0	13.000	0	
Årets afskrivninger		9.248	22.039	17.899	
Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		0	0	-2.019	
Af- og nedskrivninger 31. december 2007		9.699	63.283	68.118	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2007	8.793.242	416.404	368.499	108.696	151.995
Afskrives over		30-40 år	4-6 år	4-7 år	10 år
Heraf indgår finansielt leasede aktiver med	0	0	84.341	0	0
Resultatopgørelse investeringsejendomme, koncern					
Omsætning vedrørende investeringsejendomme					124.284
Driftstomkostninger					20.638
Andel af fællesomkostninger					26.395
Resultat af primær drift					77.251

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. januar 2007 udgør 9.017 mio. kr. Det er imidlertid kun en del af Arealudviklingselskabs I/S' ejendomme, der er offentligt vurderet.

Ved anvendelse af den afkastbaserede model er det vejede gennemsnit af de diskonteringsfaktorer der er anvendt 5%.

Arealudviklingsselskabet I/S har særlige forpligtelser til at vedligeholde infrastruktur i form af veje og bolværker mv. Herudover har selskabet visse retlige forpligtelser til at vedligeholde fredede ejendomme i ejendomsporteføljen.

Noter til årsrapporten

11 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER fortsat

Moderselskab

DKK 1.000

	Investerings- ejendomme	Grunde og bygninger	Havne- indretninger	Drifts- materiel	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Kostpris 1. januar 2007	8.516.934	392.071	344.826	18.640	16.937
Tilgang i årets løb	0	0	0	0	198.790
Afgang i årets løb	-46.494	0	0	-296	-
Overførsler i årets løb	30.178	13.489	17.831	2.601	-64.099
Kostpris 31. december 2007	8.500.618	405.560	362.657	20.945	151.628
Værdireguleringer 1. januar 2007	0				
Årets værdireguleringer	2.569				
Værdireguleringer 31. december 2007	2.569				
Af- og nedskrivninger 1. januar 2007		0	0	0	
Årets afskrivninger		8.859	12.838	4.054	
Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		0	0	-96	
Af- og nedskrivninger 31. december 2007		8.859	12.838	3.958	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2007	8.503.187	396.701	349.819	16.987	151.628
Afskrives over		30-40 år	4-6 år	4-7 år	10 år
Heraf indgår finansielt leasede aktiver med	0	0	84.341	0	0

Moderselskab

31. dec 2007

DKK 1.000

12 KAPITALANDELE I DATTERVIRKSOMHEDER OG JOINT VENTURES

Kostpris 1. januar	316.096
Årets tilgang	0
Årets afgang	0
Kostpris 31. december	316.096
Værdireguleringer 1. januar	0
Valutakursregulering	-5.907
Årets resultat	39.532
Udbytte til moderselskabet	-7.695
Værdireguleringer 31. december	25.930
Regnskabsmæssig værdi 31. december	342.026

Kapitalandele i dattervirksomheder og joint ventures specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Ørestads Parkering A/S	København	TDKK 25.000	100%
Copenhagen Malmö Port AB	Malmö, SE	TSEK 120.000	50%
Kommanditaktieselskabet Danlink-Udvikling	København	TDKK 10.000	50%
DLU ApS	København	TDKK 125	50%
Udviklingsselskabet Prøvestenen P/S	København	TDKK 60.500	50%
Prøvestenen A/S	København	TDKK 500	50%
Byggemodningsselskabet Sluseholmen P/S	København	TDKK 20.000	50%
Komplementarselskabet Sluseholmen A/S	København	TDKK 500	50%

Noter til årsrapporten

DKK 1.000

Koncern

31. dec 2007

Moderselskab

31. dec 2007

13 KAPITALANDELE I ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER

Kostpris 1. januar	41.891	41.891
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december	41.891	41.891
Værdireguleringer 1. januar	0	0
Årets resultat	7.908	7.908
Udbytte til moderselskabet	0	0
Værdireguleringer 31. december	7.908	7.908
Regnskabsmæssig værdi 31. december	49.799	49.799

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Kommanditaktieselskabet Støberigade 12	København	TDKK 60.829	50%
ApS KBIL 38 nr. 2286	København	TDKK 125	50%
Kommanditaktieselskabet Pakhus D+E	København	TDKK 1.000	50%
PDE ApS	København	TDKK 125	50%
Kommanditaktieselskabet DLU nr. 1	København	TDKK 10.000	50%
DLU nr. 1 ApS	København	TDKK 125	50%

14 ØVRIGE FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER

DKK 1.000

	Ansvarlig lånekapital joint ventures	Tilgodehavende joint ventures ved ejendomssalg	Tilgodehavende Københavns kommune	Andre tilgodehavender
Koncern				
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2007	0	14.954	3.200.000	4.390
Årets tilgang	0	0	24.587	158
Årets afgang	0	-6.539	-20.132	-664
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2007	0	8.415	3.204.455	3.884
Moderselskab				
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2007	45.000	29.909	3.200.000	3.869
Årets tilgang	0	0	24.587	158
Årets afgang	0	-13.078	-20.132	-143
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2007	45.000	16.831	3.204.455	3.884

Ansvarlig lånekapital udgør i alt 45 mio. kr. og vedrører Kommanditaktieselskabet DanLink-Udvikling. Den ansvarlige lånekapital forrentes med 5 pct. p.a. og forfalder senest 1. december 2008.

Tilgodehavende joint ventures ved ejendomssalg indfries i takt med at ejendommene sælges.

Tilgodehavende Københavns Kommune forrentes med rente på 4,276 pct. p.a. og amortiseres gennem tilbageførsel af provenue vedrørende grundskyld efter kommunal udligning.

Noter til årsrapporten

DKK 1.000

Koncern	Koncern	Moderselskab	Moderselskab
31. dec 2007	1. jan 2007	31. dec 2007	1. jan 2007

15 TILGODEHAVENDE FRA SALG AF INVESTERINGSEJENDOMME

Skødekonti og garantier	97.843	155.896	97.780	155.896
Refusionsdebitorer Ørestad	285.276	943.189	285.276	943.189
	383.119	1.099.085	383.056	1.099.085

Af tilgodehavender fra ejendomsalg forfalder 258 mio. kr. i 2008.

16 ANDRE HENSATTE FORPLIGTELSE

Miljøforanstaltninger	28.336	32.011	26.971	29.103
Understøttelsesfond	217	250	217	250
Hensættelse byggemodning	21.993	21.849	0	0
Øvrige hensættelser	1.405	1.750	0	0
	51.951	55.860	27.188	29.353

Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:

Inden for 1 år	36	695	36	250
Mellem 1 og 5 år	51.865	55.115	27.102	29.053
Efter 5 år	50	50	50	50
	51.951	55.860	27.188	29.353

Hensatte forpligtelser til miljøforanstaltninger vedrører forureningsforpligtelser i forbindelse med salg af de tidligere DanLink arealer samt på Prøvestenen.

Den forsikringstekniske statusopgørelse pr. 31. december 2007 for Havnens Understøttelsesfond udviser en præmiereserve på i alt 0,2 mio. kr. inklusiv 4 pct. solvensmargin.

Hensatte forpligtelser til byggemodning vedrører byggemodningsforpligtelser på de tidligere DanLink arealer samt på Sluseholmen.

17 GÆLDSFORPLIGTELSE

Kreditinstituter

Selskabets samlede rentebærende gældsforpligtelser specificeres således, ekskl. realkreditlån, gæld til Københavns Kommune og leasinggæld:

Tilgodehavende renter ført under "Andre tilgodehavende"	-156.603
Langfristet gæld	12.920.167
Skyldige renter ført under "Anden gæld"	244.176
	13.007.740

Selskabets samlede rentebærende gældsforpligtelser kan specificeres på følgende valutaer

DKK	EUR	Øvrige	I alt
8.886.012	4.129.710	-7.982	13.007.740

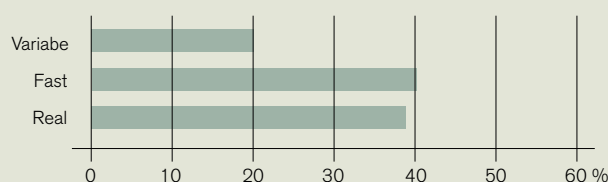
Noter til årsrapporten

17 GÆLDSFORPLIGTELSESR fortsat

Rentebindingsperioder

DKK 1.000	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mere end 5 år	I alt	Dagsværdi mio. kr.
Lån	2.584.388	1.000.000	1.600.000	3.250.000	0	4.415.630	12.850.018	12.931
Renteswaps	-3.064.412	-500.000	-1.100.000	-1.000.000	0	5.664.412	0	-19
Valutaswaps	3.177.648	0	0	-1.900.000	0	-1.215.630	62.018	96
I alt	2.697.624	500.000	500.000	350.000	0	8.864.412	12.912.036	13.008

Rentefordeling inkl. rentegarantier



Fordeling på fast og variabel rente:

Variabel	20,3%
Fast	40,4%
Real	39,3%
I alt	100,0%

Selskabets gæld til kreditinstitutter er optaget inklusiv værdien af rente- og valutaswaps.

Den samlede værdi af rente og valutaswaps udgør i alt -139,6 mio. kr.

Gæld til Københavns Kommune

Gæld til Københavns Kommune vedrører tilskud til vej, 2/3 af lånet forfalder når anlægsarbejdet igangsættes, forventlig i år 2010, og den resterende 1/3 forfalder når vejen ibrugtages, forventlig i år 2014.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter, vedrører lån i moderselskab, der er fast forrentet.

Den effektive rente for 2007 kan opgøres til 10 pct.

Leasingforpligtelser

	Koncern 31. dec 2007	Koncern 1. jan 2007	Moderselskab 31. dec 2007	Moderselskab 1. jan 2007
DKK 1.000				
Forpligtelser fra finansiel leasing kan opgøres til følgende:				
Forfalder inden for 1 år	5.132	5.509	5.132	5.509
Forfalder mellem 1 og 5 år	21.844	21.577	21.844	21.577
Forfalder efter 5 år	85.855	88.694	85.855	88.694
	112.831	115.780	112.831	115.780
Fremtidige finansieringsomkostninger, finansiel leasing	24.442	24.463	24.442	24.463

Koncernens finansielle leasingaftaler vedrører en bilterminal samt administrations- og personalebygning til Copenhagen Malmö Port AB. Leasingkontrakten indeholder en købsoption ved leasingperiodens udløb. Begge leasingaftaler udløber i 2025.

17 GÆLDSFORPLIGTELSE fortsat

Løbetid på langfristet gæld

Koncern

	Deposita	Finansiell leasing gæld	Realkredit lån	Gæld til Kbh. Kommune	Kredit- institutter	I alt
Kortfristet gæld	0	2.122	1.881	0	1.860.342	1.864.345
Forfalder mellem 1 og 5 år	0	9.535	9.026	475.566	8.315.936	8.810.063
Forfalder efter 5 år	28.747	72.717	3.258	237.783	2.794.332	3.136.837
	28.747	84.374	14.165	713.349	12.970.610	13.811.245

Moderselskab

	Deposita	Finansiell leasing gæld	Realkredit lån	Gæld til Kbh. Kommune	Kredit- institutter	I alt
Kortfristet gæld	0	2.122	1.881	0	1.860.342	1.864.345
Forfalder mellem 1 og 5 år	0	9.535	9.026	475.566	8.265.493	8.759.620
Forfalder efter 5 år	26.657	72.717	3.258	237.783	2.794.332	3.134.747
	26.657	84.374	14.165	713.349	12.920.167	13.758.712

18 EVENTUALFORPLIGTELSE MV.

Af lov om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S fremgår, at Arealudviklingsselskabet I/S skal tilrettelægge og gennemføre omdannelsen af de havneområder i København, som ikke længere anvendes til havnedrift. Ved vurderingen af ejendommene er der taget hensyn til omkostninger, der er forbundet med udviklingen af de områder, som ikke længere skal anvendes til havnedrift. For at kunne leve op til lovens intentioner kan det blive nødvendigt, at Arealudviklingsselskabet I/S bidrager til særlige foranstaltninger i relation til infrastruktur og vandmiljø mv., som ikke vil indebære en stigning i Arealudviklingsselskabet I/S' aktiver.

En del af medarbejderne har gennem en særskilt pensionskasse ret til tjenestemandspension. Til pensionskassen indbetales årligt pensionspræmie på 15 pct. af den pensionsgivende løn. Arealudviklingsselskabet I/S er forpligtet til ekstraordinært at indbetale den til enhver tid værende underdækning i pensionskassen baseret på en aktuarmæssig opgørelse. Pensionskassens aktiver pr. 1. januar 2008 udgør 297 mio. kr., og pensionsforpligtelse inkl. 4 pct. solvensmargin udgør 192 mio. kr. Det vurderes, at der i pensionskassens levetid ikke bliver behov for, at Arealudviklingsselskabet I/S indbetaler ekstraordinære bidrag til eventuel underdækning. Pensionskassen er en afviklingskasse og optager ikke nye medlemmer.

Københavns Kommunes Miljøkontrol har stillet en række krav til miljøforanstaltninger på Prøvestenen. Berettigelsen og omfanget af eventuelle investeringer hertil undersøges p.t. Størrelsen af investeringer og omkostninger vil ikke være væsentlig i forhold til selskabets økonomiske stilling.

Der er indgået lejeforpligtelser over for Malmö Hamn AB på ca. 50 mio. kr.

Selskabet har indgået kontrakter med entreprenører vedrørende udvikling af Ørestad med en samlet restværdi på 100 mio. kr.

Selskabet har vedrørende salg til en samlet værdi af 128 mio. kr. aftalt, at selskabet under givne forudsætninger vil tilbagekøbe de solgte arealer på fastsatte vilkår.

I forbindelse med indgåede salgsaftaler i Ørestad er selskabet forpligtet til at etablere infrastruktur i Ørestad.

I forbindelse med overtagelse af grundarealet har Ørestads Parkering A/S forpligtet sig til at betale 2,7 mio. kr. til KE-energiforsyning, hvilket udgør selskabets sparede byggeomkostninger som følge af byggearbejder, der allerede er udført.

Selskabet har indgået aftale om opførsel af parkeringsanlæg. Den samlede købsforpligtelse udgør pr. 1. januar 2007 ca. 80 mio. kr.

I forbindelse med Københavns Havn A/S', nu Arealudviklingsselskabet I/S' salg af Pakhus 12 til K/S Pakhus 12, har sælger ikke oplyst om et krav fra Københavns Kommune vedr. parkeringsdækning på ejendommen. Københavns Kommune har stillet krav om, at der etableres yderligere parkeringspladser, og køber har ansøgt om dispensation til etablering af et mindre antal ekstra parkeringspladser.

Selskabet har ved salg/option af ca. 145.500 etagemeter areal i Ørestad aftalt, at betaling af salgsprisen afhænger af købers økonomiske udnyttelse af arealet.

Eventualaktiver

Selskabet har solgt et areal i Ørestad for 22 mio. kr., der er betinget af godkendt lokalplan.

Sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev på 30 mio. kr. med 1. prioritetspant i ejendommen matr. 961 Østervold Kvarter, København, beliggende Dampfærgevej 41.

Anfordringsgaranti og selvskyldnerkaution for at Kommanditieteselskabet DLU nr. 1 kan opfylde sine forpligtelser over for DEKA Amerika Plads ApS.

Noter til årsrapporten

DKK 1.000

Koncern	Moderselskab
31. dec 2007	31. dec 2007

19 HONORAR TIL REVISORER

Honorar til revision

Revisionshonorar til Rigsrevisionen	520	520
Revisionshonorar til Revisionsdirektoratet for Københavns Kommune	290	290
Revisionshonorar til PricewaterhouseCoopers	30	0
Revisionshonorar til Deloitte	479	0
Revisionshonorar til KPMG	52	0
	1.371	810

Andre ydelser

Honorar til PricewaterhouseCoopers	598	598
Honorar til Deloitte	142	0
Honorar til KPMG	139	139
	879	737

20 NÆRTSTÅENDE PARTER OG EJERFORHOLD

Bestemmende indflydelse

Københavns Kommune
Danske Stat

Grundlag

Interessent
Interessent

Øvrige nærtstående parter

Moderselskabet Arealudviklingsselskabet I/S' nærtstående parter omfatter endvidere joint ventures og associerede selskaber, som er omtalt i note 12 og 13, Metroselskabet I/S, mindre ejerfor- eninger og vejlaug samt selskabets ledelse. Nærtstående parter omfatter endvidere selskaber, hvori selskabets ledelse har væ- sentlige interesser.

Transaktioner

Samhandel med nærtstående parter sker på markedsvilkår.

Arealudviklingsselskabet I/S har haft indtægter og omkostninger fra Copenhagen Malmö Port AB i form af lejeindtægter og be- taling for serviceydelser på netto 16 mio. kr.

Arealudviklingsselskabet I/S har opført en bilterminal samt en administrations- og personalebygning til Copenhagen Malmö Port AB via leasing. Leasingaftalen er etableret som en aftale mellem parterne med løbetid minimum frem til år 2025.

Derudover er der mindre tjenesteydelser mellem moderselskabet og joint ventures og associerede selskaber i form af administra- tionsbidrag og tjenesteydelser.

Herudover har der ikke i periodens løb, bortset fra koncerninterne transaktioner, der er elimineret i koncernregnskabet, været gen- nemført særlige transaktioner med bestyrelse, direktion, ledende medarbejdere, ejere, tilknyttede virksomheder eller andre nært- stående parter.

Ejerforhold

Københavns Kommune (55 pct.)
Danske Stat (45 pct.)

21 LEDELSESHVERV

Bestyrelsens og direktions ledelseshverv i danske aktieselskaber mv. (ekskl. 100 pct. ejede datterselskaber):

Bestyrelse:

Carsten Koch. Administrerende direktør i Danske Invest (frem til 15. juni 2008)

Bestyrelsesmedlem i Sund og Bælt Holding A/S

Flemming Hansen. Næstformand i Holst Holding

Bestyrelsesmedlem i Rovsing Management A/S

Agneta Björkman. Direktør i Vera Consultancy

Bestyrelsesformand i aCROnordic A/S

Medlem i Repræsentantskabet i Realdania A/S

Peter Maskell. Bestyrelsesmedlem i DJØF's Forlag A/S, Handelshøjskolens Forlag A/S, CBS Press

Anne Vang. Bestyrelsesmedlem i KE Varmeforsyning Komplementar A/S, Københavns Energi A/S,

KE Forsyning Holding P/S, KE Varmeforsyning Holding P/S og KE Forsyning Komplementar A/S

DKK 1.000

Koncern

31. dec 2007

22 PENGESTRØMSOPGØRELSE - REGULERINGER

Finansielle indtægter	-1.152.223
Finansielle omkostninger	1.703.873
Markedsværdiregulering af gæld	-658.656
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-72.351
Gevinst ved salg af anlægsaktiver	812
Årets af- og nedskrivninger	60.540
Indtægt af kapitalandele i associerede virksomheder efter skat	-7.908
Skat af årets resultat	16.309
Andre reguleringer	-900
	-110.504

23 PENGESTRØMSOPGØRELSE - ÆNDRING I DRIFTSKAPITAL

Ændring i tilgodehavender	2.198.788
Ændring i andre hensatte forpligtelser	-3.909
Ændring i leverandører m.v.	59.117
	2.253.996

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse D-virksomheder samt danske regnskabsvejledninger.

Årsrapporten er aflagt i tusinde DKK. Både funktionel valuta og rapporteringsvaluta er DKK. Andre valutaer end DKK anses dermed som fremmed valuta.

Generelt om indregning og måling

Alle indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes – baseret på følgende kriterier:

- 1) levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb
- 2) der foreligger en forpligtende salgsaftale
- 3) salgsprisen er fastlagt
- 4) på salgstidspunktet er indbetalingen modtaget eller kan med rimelig sikkerhed forventes modtaget.

Indtægter indregnes herudfra i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af investeringsejendomme, finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Årsrapporten er aflagt efter det historiske kostprisprincip, dog ikke for så vidt angår investerings-ejendomme, værdipapirer, finansielle aktiver og forpligtelser.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost.

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

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Arealudviklingsselskabet I/S og alle virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse.

Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 pct. og 50 pct. af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Joint ventures, der – ligesom Arealudviklingsselskabet I/S – har arealudvikling til hovedformål, pro rata-konsolideres.

Der er ved sammendraget foretaget eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktie-

besiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

De årsrapporter, der er anvendt til brug for koncernens årsrapport, er aflagt i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis. Koncernens årsrapport er udarbejdet på grundlag af årsrapporter for moderselskabet, joint ventures samt dattervirksomheder som et sammendrag af regnskabsposter af ensartet karakter. Associerede virksomheder er indregnet på grundlag af modtagne årsrapporter.

I koncernregnskabet er den regnskabsmæssige værdi af moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede virksomheder udlicnet med moderselskabets andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Ved køb af dattervirksomheder opgøres på anskaffelsestidspunktet forskellen mellem anskaffelsessummen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, efter at de enkelte aktiver og forpligtelser er reguleret til dagsværdi. Resterende positive forskelsbeløb indregnes i balancen under immaterielle anlægsaktiver som koncerngoodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over den forventede økonomiske levetid, dog max. 20 år. Resterende negative forskelsbeløb, der modsvarer en forventet ugunstig udvikling i de pågældende dattervirksomheder, indregnes i balancen som et fradrag til koncerngoodwill. Negative forskelsbeløb indtægtsføres i resultatopgørelsen i takt med, at den ugunstige udvikling realiseres.

Behandling af kapitalandele i dattervirksomheder, joint ventures og associerede virksomheder i moderselskabet

Kapitalandele i dattervirksomheder, joint ventures og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultatet for året med fradrag af afskrivning af goodwill under posterne "Indtægt af kapitalandele i dattervirksomheder", "Indtægt af kapitalandele i joint ventures" og "Indtægt af kapitalandele i associerede virksomheder".

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder", "Kapitalandele i joint ventures" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis.

Leasing

Leasingkontrakter, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), indregnes i balancen til det laveste af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af leasingydelse, beregnet ved anvendelse af leasingaftalens interne rentefod eller en tilnærmet værdi heraf som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver af- og nedskrives efter samme praksis som fastlagt for selskabets øvrige anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelse-

sens rentedel omkostningsføres løbende i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Såfremt selskabets udenlandske dattervirksomheder, associerede virksomheder og joint ventures er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelsen til gennemsnitlige valutakurser, mens balanceposterne omregnes til balancedagens kurs.

Valutakursreguleringer, der opstår ved omregning af selvstændige udenlandske virksomheders egenkapitaler primo året, samt valutakursreguleringer, der opstår som følge af omregning af selvstændige udenlandske virksomheders resultatopgørelser til gennemsnitlige valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen.

Valutakursreguleringer, der opstår ved omregning af integrerede udenlandske virksomheders resultatopgørelser og balancer, indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Selskabsskat

Moderselskabet er ikke skattepligtigt.

Skat af årets resultat i resultatopgørelsen i koncernregnskabet består af årets aktuelle skat og forskydning i periodens udskudte skat fra datterselskaber, joint ventures og associerede virksomheder, der er skattepligtige.

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som kortfristet gæld i det omfang, der ikke er foretaget betaling heraf.

Udskudte skatteforpligtelser/-aktiver er opgjort efter den balanceorienterede gældsmetode. Forpligtelser og aktiver er beregnet som alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat beregnes med den forventede fremtidige selskabsskatteprocent.

Udskudte skatteaktiver indregnes med en værdi, hvortil de forventes at kunne blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller modregning i udskudte skattehensættelser.

Segmentoplysninger

Der gives oplysninger på forretningssegmenter. Oplysninger om forretningssegmenter er baseret på selskabets afkast og risici samt ud fra den interne økonomistyring.

Der er kun ét geografisk segment, da koncernen

kun opererer i to lande, og disse har identiske økonomiske karakteristika.

Der sker fordeling af de poster, som indgår i årets resultat, til og med resultat for finansielle poster. Der er tale om poster, som direkte kan henføres til segmenterne.

Aktiver i segmentet omfatter de aktiver, som anvendes direkte i segmentets drift. Segmentforpligtelser omfatter ikke-rentebærende forpligtelser, der er afledt af segmentets drift, herunder leverandører af varer og tjenesteydelser samt anden gæld.

Resultatet af primær drift for koncernen er opdelt i fire forretningssegmenter: Havnedrift, Udlejning, Parkering og Arealudvikling. Forretningssegmenterne er sammenfaldende med de segmenter, der vil blive udarbejdet delregnskaber for i henhold til regnskabsreglementet for selskabet.

Havnedrift består af:

- Arealudviklingsselskabet I/S' andel af posterne i joint venture (Copenhagen Malmö Port AB)
- Arealudviklingsselskabet I/S' indtægter ved udleje af faste anlæg til joint venture (Copenhagen Malmö Port AB)
- Afskrivninger på faste anlæg udlejet til joint venture (Copenhagen Malmö Port AB)
- Havneindtægter i Arealudviklingsselskabet I/S og de omkostninger, der er forbundne hermed.

Udlejning består af:

- Indtægter ved udlejning af bygningslejemål og areallejemål
- Omkostninger ved drift og vedligehold af Arealudviklingsselskabet I/S' bygninger og arealer, der udlejes eller som forventes udlejet
- Afskrivninger på de faste anlæg, der vedrører udlejning.

Parkering består af:

- Ørestads Parkering A/S
- Parkeringsaktiviteterne i DanLink-Udvikling
- Parkeringsaktiviteter i moderselskabet.

Arealudvikling består af de øvrige poster, dvs. primært:

- Arealudviklingsselskabet I/S' andel af posterne i øvrige joint ventures, der vedrører arealudvikling
- Indtægter ved salg af ejendomme, herunder værdiregulering af investeringsejendomme
- Aktiviteter, som i bred forstand er knyttet til arealudviklingen, f.eks. omkostninger til fremme af den rekreative anvendelse af selskabets ejendomme.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Omsætning ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Omsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter er opgjort ekskl. omkostningsrefusioner fra lejerne vedrørende varme, idet dette mellemværende indregnes i balancen.

Værdireguleringer af investeringsejendomme består af realiserede avancer ved ejendomssalg samt årets

beregnete værdireguleringer. For opgørelse af værdireguleringer henvises til afsnit vedrørende investeringsejendomme.

Avance ved salg af investeringsejendomme omfatter fortjeneste i forhold til den skønnede markedsværdi for ejendomme, der anses for solgt på aftaletidspunktet.

Andre driftsindtægter indeholder indtægter af sekundær karakter i forhold til koncernens hovedaktivitet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgjort som forskellen mellem evt. salgs- og bogført værdi indgår under "Andre driftsindtægter".

Omkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger, vederlag, pensionsbidrag og øvrige personaleomkostninger til selskabets ansatte, herunder direktion og bestyrelse. Andre eksterne omkostninger omfatter reparation og vedligeholdelse af faste anlæg og maskiner, renholdelse af faste anlæg og bygninger, forsikringer, ejendomsskatter, administrationsomkostninger m.m.

Afskrivninger

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært over den forventede brugstid. De forventede brugstider er som følger:

Broer, bolværker og andre havneindretninger	20-67 år
Bygninger mv.	op til 40 år
Leasede anlægsaktiver	30 år
Flydende driftsmateriel	10-25 år
Kraner	20-25 år
Perimeter til depot Prøvestenen	7 år
IT-materiel og software	3-4 år
Øvrigt materiel og udstyr	4-10 år

Der afskrives ikke på arealer og investeringsejendomme.

Afskrivningsgrundlaget er anskaffelsessum med fradrag af eventuel scrapværdi.

Bygninger, der anvendes til havnedriftsaktiviteter i koncernen, samt bygninger, der udlejes til produktions- og lagervirksomhed, afskrives som udgangspunkt til 0. Øvrige bygninger afskrives til en scrapværdi på 50 pct.

Finansielle poster

Langfristet gæld og afledte finansielle instrumenter er optaget i balancen til dagsværdi. De finansielle omkostninger består derfor af kuponrenten samt dagsværdireguleringen af gælden.

For øvrige finansielle aktiver/forpligtelser, som holdes til udløb, beregnes rente på baggrund af den effektive forrentning på tidspunktet for erhvervelsen af aktivet/stiftelse af gælden.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver er værdiansat efter følgende principper:

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter ejendomme, der ikke anvendes i koncernen, og som eventuelt påtænkes afhændet til tredjemand. Disse ejendomme er opgjort til markedsværdi (dagsværdi).

Investeringsejendommene blev indregnet i balancen pr. 1. januar 2007 baseret på en vurdering foretaget af en uafhængig professionel valuar. Vurderingen er baseret på en tilbagediskontering af forventede fremtidige cash-flow. De principper, der er fastlagt her, tager selskabet udgangspunkt i ved opgørelsen af dagsværdien.

Positive værdireguleringer af investeringsejendomme føres via resultatdisponeringen til egenkapitalen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver består af grunde og bygninger, havneindretninger, driftsmateriel og inventar. Den bogførte værdi består af aktivernes anskaffelsessum med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger.

Værdiforøgende hovedstandsættelser og andre større renoveringsarbejder aktiveres som forbedringer.

Øvrige materielle anlægsaktiver, som overføres til investeringsejendomme, optages til den vurderede dagsværdi på overførselsdagen. Opskrivninger ved sådanne reklassifikationer posteres direkte på egenkapitalen.

Finansielle anlægsaktiver

Tilgodehavender hos Københavns Kommune og andre måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Nedskrivningsvurdering af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er en indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning til aktivets lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettoomsalgsværdien og kapitalværdien.

Såfremt det ikke er muligt at fastsætte genindvindingsværdien for det enkelte aktiv, vurderes nedskrivningsbehovet for den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Hovedkontorejendomme og andre aktiver, hvor det ikke er muligt at opgøre nogen kapitalværdi som følge af, at aktivet ikke i sig selv genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

Tilgodehavender

Tilgodehavender, der holdes til udløb, værdiansættes til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer.

Værdipapirer

Værdipapirer består af børsnoterede værdipapirer, der måles til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen. Obligationer, der er udtrykt, optages til pari.

Der sker indregning af køb og salg af værdipapirer på tidspunktet for handelsdagen.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet før eller på balance-dagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Langfristede gældsforpligtelser og afledte finansielle instrumenter

Langfristet gæld og afledte finansielle instrumen-ter måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag for afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles langfristet gæld til dagsværdi. Ændringer i dagsvær-dien indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristet del af langfristet gæld indregnes under "Afdrag og afledte finansielle imstrumenter på lang-fristede gældsforpligtelser".

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver om-fatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser omfatter hovedsageligt opkrævninger vedrørende ind-tægter i de efterfølgende regnskabsår.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser, der omfatter bankgæld, kreditorer og anden gæld, måles til amortiseret kost-pris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrøm-me for året opdelt på drifts-, investerings- og finansie-ringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncer-nens likviditet ved årets begyndelse og udgang.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres som årets primære drift reguleret for ikke kontante resultatpo-ster som af- og nedskrivninger, hensatte forpligtelser samt ændring i driftskapitalen, renteind- og udbeta-linger og betalt selskabsskat. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforplig-telser ekskl. de poster, der indgår i likvider.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af materielle og finan-sielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt pengestrømme til og fra ejerne.

Likvider

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og "Værdipapirer" under omsætningsaktiver, samt kortfristet bankgæld.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

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

$$\text{Overskudsgrad} = \frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Indtægter i alt}}$$

$$\text{Afkastningsgrad} = \frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$$

$$\text{Egenkapitalforrentning} = \frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

$$\text{Egenkapitalens andel af passiver (soliditet)} = \frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Passiver i alt}}$$

Arealudviklingsselskabet I/S:
Årsrapport 2007, København april 2008.
ISBN 978-87-92302-04-5

Layout og produktion: Lars Green

Forsidefotos: Dennis Rosenfeldt, Lene Skyttø, Mikal Schlosser,
Anders Birch, Mogens Bech, René Strandbygaard.

Øvrige fotos: side 4: Jan Kofod Winther (Nordhavnen); side 8:
Ole Malling (Ørestad City); side 9: Mikal Schlosser (VM-husene,
Ørestad City); side 11: Dennis Rosenfeldt (Langelinie); side 14:
(Liebeskind kontor- og boligårn, Ørestad City); side 17:
Ole Ziegler (Parkhusene og Byparken, Ørestad Nord); side 18:
tre.d (visualisering Ørestad Syd); side 19: Dennis Rosenfeldt
(Svanemøllehaven); side 21: Jonas Pryner Andersen (Slusehol-
men); side 22: Ole Malling (Ørestad Nord).

Arealudviklingsselskabet I/S

Nordre Toldbod 7

Postboks 2083

1013 København K

Tlf. 3376 9800

www.arealudvikling.dk

CVR-nr. 30 82 37 02