

28. april 2008

# **Arealudviklingselskabet I/S**

**CVR-nr. 30 82 37 02**

**Delregnskaber for 2007 for konkurrenceudsatte aktiviteter**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Ledelsens regnskabspåtegning.....	3
Resultatopgørelse .....	4
Balance.....	5
Anvendt regnskabspraksis .....	7

## **Ledelsens regnskabspåtegning**

Undertegnede har dags dato behandlet delregnskaberne for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2007 for Arealudviklingsselskabet I/S, omfattende resultatopgørelse, balance og anvendt regnskabspraksis for koncernen.

Delregnskaberne er aflagt i overensstemmelse med regnskabsreglementet. Det er min opfattelse, at den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, at koncernens interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge delregnskaber, er tilstrækkelige, og at delregnskaberne derfor giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2007 for de enkelte aktiviteter samt af resultatet af koncernens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2007.

København, den 21. april 2008

Michael Soetmann  
Økonomidirektør

## Delregnskaber

### Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2007

	Konkurrenceudsat			Areal- udvikling	Finansielt område	Total
	Udlejning	Havnedrift	Parkering			
	2007	2007	2007			
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Nettoomsætning	169.229	308.913	14.224	35.140	0	527.506
Værdireguleringer investeringsejendomme	26.000	0	-7.829	54.180	0	72.351
Andre driftsindtægter	632	4.143	15	20.863	0	25.653
<b>Indtægter i alt</b>	<b>195.860</b>	<b>313.056</b>	<b>6.410</b>	<b>110.184</b>	<b>0</b>	<b>625.510</b>
Driftsomkostninger	-54.373	-80.547	-6.034	-17.642	0	-158.597
Personaleomkostninger	-26.650	-121.898	-1.541	-23.263		-173.351
Andre eksterne omkostninger	-11.911	-16.892	-2.344	-14.469	0	-45.617
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-3.896	-31.147	0	-25.497	0	-60.540
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>99.031</b>	<b>62.571</b>	<b>-3.509</b>	<b>29.312</b>	<b>0</b>	<b>187.405</b>
Indtægt af kapitalandele i associerede virksomheder efter skat	7.908	0	0	0	0	7.908
Finansielle poster netto	-53.896	-16.831	-5.103	-482.798	6.978	-551.650
<b>Resultat før skat og markedsværdiregulering af gæld</b>	<b>53.043</b>	<b>45.741</b>	<b>-8.612</b>	<b>-453.486</b>	<b>6.978</b>	<b>-356.337</b>
Markedsværdiregulering af gæld	49.380	15.322	2.360	591.595	0	658.656
<b>Resultat før skat</b>	<b>102.423</b>	<b>61.062</b>	<b>-6.252</b>	<b>138.108</b>	<b>6.978</b>	<b>302.319</b>
Skat af årets resultat	-25.606	-12.791	1.563	-53	20.577	-16.309
<b>Årets resultat</b>	<b>76.817</b>	<b>48.272</b>	<b>-4.689</b>	<b>138.055</b>	<b>27.555</b>	<b>286.010</b>

## Delregnskaber

### Balance 31. december 2007

#### Aktiver

	Udlejning		Havnedrift		Parkering		Arealudvikling		Finansielt område		Total	
	31. dec 2007	1. jan 2007	31. dec 2007	1. jan 2007	31. dec 2007	1. jan 2007	31. dec 2007	1. jan 2007	31. dec 2007	1. jan 2007	31. dec 2007	1. jan 2007
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Investeringsejendomme	1.573.997	1.517.818	0	0	272.335	214.513	6.946.910	7.021.496	0	0	8.793.242	8.753.827
Grunde og bygninger	0	0	356.867	353.319	0	0	59.538	60.131	0	0	416.405	413.450
Havneindretninger	58.472	67.873	266.563	259.109	0	0	43.464	54.383	0	0	368.499	381.365
Driftsmateriel	1.111	9.450	102.317	91.516	0	0	5.267	5.878	0	0	108.695	106.844
Materielle anlægsaktiver under opførelse	4.375	2.220	7.365	8.652	11.406	0	128.849	6.499	0	0	151.995	17.371
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.637.955</b>	<b>1.597.361</b>	<b>733.112</b>	<b>712.596</b>	<b>283.741</b>	<b>214.513</b>	<b>7.184.028</b>	<b>7.148.387</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9.838.836</b>	<b>9.672.857</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	49.799	41.891	0	0	0	0	0	0	0	0	49.799	41.891
Tilgodehavende hos joint ventures ved ejendomssalg	0	0	0	0	0	0	8.415	14.954	0	0	8.415	14.954
Tilgodehavende hos Københavns Kommune	0	0	0	0	0	0	3.204.455	3.200.000	0	0	3.204.455	3.200.000
Andre tilgodehavender	0	0	2.780	2.969	0	0	1.104	1.421	0	0	3.884	4.390
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>49.799</b>	<b>41.891</b>	<b>2.780</b>	<b>2.969</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.213.974</b>	<b>3.216.375</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.266.553</b>	<b>3.261.235</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>1.687.754</b>	<b>1.639.252</b>	<b>735.892</b>	<b>715.565</b>	<b>283.741</b>	<b>214.513</b>	<b>10.398.002</b>	<b>10.364.762</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13.105.389</b>	<b>12.934.092</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	59.032	53.407	31.495	20.358	535	397	1.210	3.877	0	0	92.272	78.039
Tilgodehavender fra salg af investeringsejendomme	0	0	0	0	0	0	383.119	1.099.085	0	0	383.119	1.099.085
Tilgodehavende hos joint ventures	0	0	671	491	-16.087	0	15.521	3.668	0	0	105	4.159
Tilgodehavender hos Metroselskabet I/S	0	0	0	0	0	0	92.933	2.441.408	0	0	92.933	2.441.408
Andre tilgodehavender	0	68	0	18.574	0	3.187	386.487	226.397	0	0	386.487	248.226
Selskabsskat	0	0	500	0	0	0	9.382	0	0	0	9.882	0
Udskudt skatteaktiv	0	0	0	0	1.563	0	0	0	-1.563	0	0	0
Periodeafgrænsningsposter	0	0	120	0	0	0	1.127	0	0	0	1.247	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>59.032</b>	<b>53.475</b>	<b>32.786</b>	<b>39.423</b>	<b>-13.989</b>	<b>3.584</b>	<b>889.779</b>	<b>3.774.435</b>	<b>-1.563</b>	<b>0</b>	<b>966.045</b>	<b>3.870.917</b>
<b>Værdipapirer</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16.856</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16.856</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>39.625</b>	<b>27.057</b>	<b>2.927</b>	<b>28.821</b>	<b>970.177</b>	<b>1.700.472</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.012.729</b>	<b>1.756.350</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>59.032</b>	<b>53.475</b>	<b>89.267</b>	<b>66.480</b>	<b>-11.062</b>	<b>32.405</b>	<b>1.859.956</b>	<b>5.474.907</b>	<b>-1.563</b>	<b>0</b>	<b>1.995.630</b>	<b>5.627.267</b>
<b>Aktiver</b>	<b>1.746.786</b>	<b>1.692.727</b>	<b>825.159</b>	<b>782.045</b>	<b>272.679</b>	<b>246.918</b>	<b>12.257.958</b>	<b>15.839.669</b>	<b>-1.563</b>	<b>0</b>	<b>15.101.019</b>	<b>18.561.359</b>

## Balance 31. december 2007

### Passiver

	Udlejning		Havnedrift		Parkering		Arealudvikling		Finansielt område		Total	
	31. dec 2007	1. jan 2007	31. dec 2007	1. jan 2007	31. dec 2007	1. jan 2007	31. dec 2007	1. jan 2007	31. dec 2007	1. jan 2007	31. dec 2007	1. jan 2007
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Interessentskabskapital	563.678	563.678	391.023	391.023	76.693	76.693	-580.830	-580.830	0	0	450.564	450.564
Overført resultat	76.817	0	48.272	0	-4.689	0	132.148	0	27.555	0	280.103	0
<b>Egenkapital</b>	<b>640.495</b>	<b>563.678</b>	<b>439.294</b>	<b>391.023</b>	<b>72.004</b>	<b>76.693</b>	<b>-448.682</b>	<b>-580.830</b>	<b>27.555</b>	<b>0</b>	<b>730.667</b>	<b>450.564</b>
Hensættelse til udskudt skat	6.847	0	11.591	11.863	0	0	0	-53	-3.382	0	15.056	11.810
Andre hensatte forpligtelser	0	0	1.483	1.749	0	0	50.468	54.111	0	0	51.951	55.860
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>6.847</b>	<b>0</b>	<b>13.074</b>	<b>13.612</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50.468</b>	<b>54.058</b>	<b>-3.382</b>	<b>0</b>	<b>67.007</b>	<b>67.670</b>
Langfristet gæld	993.643	1.066.200	318.051	319.051	148.875	50.443	9.751.213	11.863.685	-6.978	0	11.204.804	13.299.378
Deposita	23.996	22.444	3.325	3.313	0	0	1.426	158	0	0	28.747	25.915
Gæld til Københavns Kommune	0	0	0	0	0	0	713.349	700.000	0	0	713.349	700.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.017.639</b>	<b>1.088.644</b>	<b>321.376</b>	<b>322.364</b>	<b>148.875</b>	<b>50.443</b>	<b>10.465.988</b>	<b>12.563.843</b>	<b>-6.978</b>	<b>0</b>	<b>11.946.900</b>	<b>14.025.293</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	0	0	2.026	0	0	1.864.345	3.540.021	0	0	1.864.345	3.542.047
Kreditinstitutter	0	0	0	0	45.933	67.647	0	0	0	0	45.933	67.647
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.720	0	12.413	11.193	241	47.060	42.202	71.575	0	0	72.576	129.828
Selskabsskat	18.759	0	0	5.346	0	0	0	15.742	-18.759	0	0	21.088
Anden gæld	3.887	448	37.255	31.498	5.626	473	283.103	173.713	0	0	329.871	206.132
Modtagne forudbetalinger fra kunder	41.439	39.957	1.747	4.984	0	4.602	535	1.547	0	0	43.721	51.090
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>81.805</b>	<b>40.405</b>	<b>51.415</b>	<b>55.047</b>	<b>51.800</b>	<b>119.782</b>	<b>2.190.184</b>	<b>3.802.598</b>	<b>-18.759</b>	<b>0</b>	<b>2.356.446</b>	<b>4.017.832</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>1.099.444</b>	<b>1.129.049</b>	<b>372.791</b>	<b>377.411</b>	<b>200.675</b>	<b>170.225</b>	<b>12.656.172</b>	<b>16.366.441</b>	<b>-25.737</b>	<b>0</b>	<b>14.303.345</b>	<b>18.043.125</b>
<b>Passiver</b>	<b>1.746.786</b>	<b>1.692.727</b>	<b>825.159</b>	<b>782.045</b>	<b>272.679</b>	<b>246.918</b>	<b>12.257.958</b>	<b>15.839.669</b>	<b>-1.563</b>	<b>0</b>	<b>15.101.019</b>	<b>18.561.359</b>

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Ved opstilling af delregnskaber tages udgangspunkt i koncernregnskabet. For en nærmere beskrivelse af regnskabspraksis i forbindelse med opstillingen af koncernregnskabet henvises til beskrivelsen i årsrapporten.

### Opdeling i delsektorer

Der opereres med følgende konkurrenceudsatte segmenter:

#### Havnedrift bestående 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 bestående af:

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

#### Parkering bestående af:

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

Desuden opstilles et delregnskab for den ikke konkurrenceudsatte sektor arealudvikling bestående 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.

Endelig opereres der med finansielt område, hvor modposterne til kalkulatoriske poster i form af rentemarginaler, skat og udbytte i de konkurrenceudsatte sektorer registreres.

#### Opgørelse af delregnskaber inden indregning af kalkulatoriske poster

I selskabets regnskabssystem registreres direkte henførbare indtægter og omkostninger m.m. på delsektorer i forbindelse med bogføringen. En del omkostninger er ikke direkte henførbare. Det drejer sig

især om omkostninger knyttet til funktioner som overordnet ledelse, økonomi, information og IT. Ved fordelingen af disse er der taget udgangspunkt i en vurdering af ressourceanvendelsen i de enkelte sektorer.

På baggrund af de foretagne registreringer kan der opgøres en pengestrøm for de enkelte delsektorer før indregning af ændring i den enkelte delsektors andel af den gæld, der er garanteret af stat og kommune, og før indregning af de finansielle omkostninger knyttet til denne gæld.

De finansielle omkostninger, der er knyttet til den del af gælden, der er garanteret af stat og kommune, fordeles på delsektorer svarende til de enkelte delsektors andel af denne gæld primo året tillagt ovennævnte pengestrøm multipliceret med 0,5.

På baggrund af gælden primo året, pengestrømmen i løbet af året og de finansielle omkostninger kan ovennævnte gæld ultimo året opgøres på delsektorer.

På dette grundlag udarbejdes en resultatopgørelse og en balance inden indregning af de kalkulatoriske poster.

#### Opgørelse af rentemarginal

I de konkurrenceudsatte sektorer indregnes en rentemarginal på den del af gælden, der er garanteret af stat og kommune. Rentemarginalen skal afspejle den ekstraomkostning, som de enkelte delsektorer ville have, hvis de alternativt skulle have optaget en tilsvarende gæld uden garanti fra stat og kommune.

De konkurrenceudsatte delsektorer har en soliditet svarende til, hvad der er normalt på markedet, og vil derfor kunne låne på almindelige betingelser. Rentemarginalen er pt. sat til 0,5 pct. p.a.

Modposten til denne rentemarginal er en finansiell indtægt i finansielt område.

#### Opgørelse af skat

Der foretages en beregning af selskabsskat og udskudt skat i de konkurrenceudsatte sektorer.

Skat af årets resultat i resultatopgørelsen består af årets aktuelle skat og forskydning i periodens udskudte skat.

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som kortfristet gæld i det omfang, det ikke forudsættes, at der er foretaget betaling heraf i løbet af regnskabsåret.

Udskudte skatteforpligtelser/-aktiver er opgjort efter den balanceorienterede gælds metode. 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 skatteprocent på 25 pct.

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

Modposterne til ovennævnte poster vedrørende selskabsskat og udskudt skat registreres i finansielt område.

#### Udbytte

Der beregnes udbytte, såfremt soliditeten ultimo året er mere end 5 procentpoint højere end i åbningsbalancen. Udbyttet forudsættes udbetalt året efter.

Modposten til udbytte registreres i finansielt område.