

Arealudvikling ApS

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

Årsrapport for 2017

Til Erhvervsstyrelsen
Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling.
den <u>26. APRIL</u> 20 <u>18</u>
Dirigent <u>ANDREAS GORDON ERREBO</u>



Årsrapporten indeholder 21 sider

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	2
Selskabsoplysninger.....	5
Hoved- og nøgletal.....	6
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab for 2017	10
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Pengestrømsopgørelse.....	13
Noter.....	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 for Arealudvikling ApS.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2017.

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

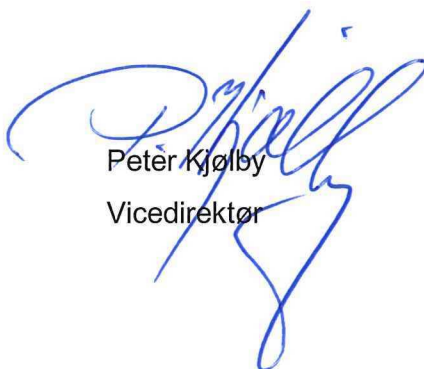
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. februar 2018

Direktion:



Peter Cederfeld
Adm. direktør



Peter Kjølby
Vicedirektør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Realdania By & Byg A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Realdania By & Byg A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 5. februar 2018

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 30 70 02 28



Ole Hedemann
statsaut. Revisor
MNE-nr.: 14949

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Arealudvikling ApS
Jarmers Plads 2
1551 København V

Telefon: 70 11 66 66

Telefax: 32 88 52 99

CVR. nr. 30 81 32 51

Stiftet 28. august 2007

Hjemsted København

Regnskabsår 1.1. - 31.12.

Ejerskab Samtlige kapitalandele ejes af Realdania By & Byg A/S
Jarmers Plads 2, 1551 København V

Direktion

Peter Cederfeld

Peter Kjølby

Revision

ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 26. april 2018

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

Mio. kr.	2017	2016	2015	2014	2013
Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	-19,0	-33,4	-32,1	-28,5	-16,7
Resultat af ordinær primær drift	-29,3	-42,5	-22,2	-44,7	-35,1
Resultat af finansielle poster	1,2	1,7	0,4	0,0	-0,4
Årets resultat før skat	-28,1	-40,8	-21,7	-44,7	-35,5
Årets resultat	-17,6	-32,5	-12,4	-34,8	-28,6
Balancesum	764,8	778,7	870,9	715,5	715,3
Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	604,4	676,6	687,5	673,8	663,1
Investeringer i materielle anlægsaktiver	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6
Egenkapital	758,7	776,3	868,8	712,7	712,6
Egenkapitalandel af balancesum i %	99,2	99,7	99,8	99,6	99,6

Ledelsesberetning

Formål og engagement

Arealudvikling ApS er etableret i 2007 med det formål at koncentrere og målrette Realdanias indsats inden for byudvikling og byomdannelse.

Arealudvikling ApS er 31. december 2017 engageret i fire projekter. I 2013 blev Nærheden P/S etableret, Ringkøbing K ApS blev etableret i 2011, Kanalbyen i Fredericia P/S og Køge Kyst P/S blev etableret i henholdsvis 2008 og 2009. Hermed afspejler Arealudvikling ApS' projektportefølje forskellige typer af byudvikling og byomdannelse med demonstrationsværdi og varierende bystrategiske perspektiver.

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

Organisation

Arealudvikling ApS har ingen ansatte udover direktionen.

Der er indgået kontrakter med moderselskabet om håndtering af selskabets aktiviteter. Ressourcerne tilpasses løbende i forhold til selskabets aktiviteter.

Årets resultat og udvikling i egenkapitalen

Årets resultat efter skat blev et underskud på 17.599 tkr. I årets resultat indgår resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder med et underskud på i alt 19.020 tkr. Egenkapital pr. 31. december 2017 udgør 758.681 tkr.

Der var for 2017 budgetteret med et underskud på 37.720 tkr., realiseret blev et underskud på 17.599 tkr., hvilket gav en resultatforbedring på 20.121 tkr. som hovedsagelig er afledt af bedre resultater i tilknyttede og associerede virksomheder. Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

For 2018 forventes et underskud i niveau 15.000 tkr.

Ledelsesberetning

Kanalbyen i Fredericia

Kanalbyen i Fredericia Arealudviklingselskab P/S ejes af Arealudvikling ApS (75 %) og Fredericia Kommune (25 %). Selskabet blev stiftet den 10. september 2008.

Selskabet forestår byudvikling og byomdannelse langs Gammel Havn i Fredericia.

Projektet – "Kanalbyen", forløber planmæssigt og opførte de første boliger i efteråret 2015.

Årets resultatandel 2017 for Arealudvikling ApS blev -25.493 tkr. Arealudvikling ApS' andel af egenkapitalen udgjorde 315.577 tkr. pr. den 31. december 2017.

Køge Kyst

Køge Kyst ejes af Arealudvikling ApS (50 %) og Køge Kommune (50 %). Selskabet blev stiftet den 29. januar 2009.

Selskabet forestår byudvikling af en ny bydel mellem Køges bymidte og Køge Bugt.

Projektet og salg af grunde forløber planmæssigt.

Årets resultatandel for Arealudvikling ApS blev -5.186 tkr. Arealudvikling ApS' andel af egenkapitalen udgjorde 126.294 tkr. pr. 31. december 2017.

Ringkøbing K

Ringkøbing K er et anpartsselskab, ejet af Arealudvikling ApS (75 %) og Ringkøbing-Skjern Kommune (25 %). Selskabet blev stiftet den 21. marts 2007 og indgik partnerskab med Ringkøbing-Skjern Kommune den 17. november 2011.

Selskabet forestår byudvikling af et 84 ha naturskønt og kystnært areal, der grænser op til den sydøstlige kant af Ringkøbing by.

Projektet forløber planmæssigt og de første grunde er solgt i 2017.

Årets resultatandel for Arealvikling ApS udgør -342 tkr. Arealudvikling ApS' andel af egenkapitalen udgjorde 50.175 tkr. pr. 31. december 2017.

Nærheden

NærHeden P/S ejes af Arealudvikling ApS (50 %) og Høje-Taastrup Kommune (50 %). Selskabet blev stiftet den 29. april 2013.

Selskabets forestår byudvikling i Hedehusene nær København.

Projektet forløber planmæssigt og såvel endelige handler som betinget salg blev realiseret i 2017.

Arealudvikling ApS' andel af årets resultat blev -8.109 tkr. Arealudvikling ApS' andel af egenkapitalen udgjorde 99.158 tkr. pr. 31. december 2017.

Ledelsesberetning

Kvæsthusselskabet

Kvæsthusselskabet A/S er 100 % ejet af Arealudvikling ApS og blev stiftet den 10. juni 2011.

Selskabet stiftede den 1. juli 2013 et 100 % ejet datterselskab, Sankt Annæ Selskabet A/S som har forestået fornyelsen af Sankt Annæ Plads, Kvæsthusgade og Strandstræderne.

De to delprojekter for hhv. p-anlæg og plads i Kvæsthusselskabet er udviklet som en helhed og i dialog med myndigheder, virksomheder og borgere i området.

Selskaberne Kvæsthusselskabet A/S samt datterselskabet Skt. Annæ A/S er likvideret pr. 11. december 2017 ved solvent likvidation, da selskaberne har realiseret deres formål. Likvidationsudlodning til Arealudvikling ApS udgjorde i alt 53.209 tkr.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ved indregning af arealernes værdi i datterselskabernes balancer, anvendes kostprisen, dvs. købsprisen tillagt værdien af efterfølgende forbedringer. Dog anvendes nettorealiseringsværdien, hvis denne vurderes at være lavere end kostprisen. Nettorealiseringsværdien er den forventede salgspris vurderet på baggrund af et skøn over de fremtidige pengestrømme. Dette skøn strækker sig over projekternes levetid med den usikkerhed, der naturligt følger af en så lang tidshorisont.

Særlige risici

Selskabet opererer på ejendomsmarkedet med de dermed forbundne risici.

Begivenheder efter årets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Arealudvikling ApS' finansielle stilling pr. 31. december 2017.

Årsregnskab for 2017

Resultatopgørelse

(Beløb i 1.000 kr.)

	Note	2017	2016
Resultat af kapitalandele			
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	-5.750	-11.534
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	7	-13.270	-21.885
Resultat af kapitalandele i alt		-19.020	-33.419
Andre driftsindtægter		0	1.842
Indtægter i alt		-19.020	-31.577
Andre eksterne omkostninger		-10.309	-10.956
Resultat før finansielle poster		-29.329	-42.533
Finansielle indtægter	3	1.362	1.990
Finansielle omkostninger	4	-160	-306
Resultat før skat		-28.127	-40.849
Skat af årets resultat	5	10.528	8.344
Årets resultat		-17.599	-32.505
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		50.000	0
Ekstraordinært udbytte		0	60.000
Overført resultat		-67.599	-92.505
		-17.599	-32.505

Årsregnskab for 2017

Balance

(Beløb i 1.000 kr.)

Aktiver	Note	2017	2016
Langfristede aktiver			
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	378.059	437.019
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	226.291	239.561
Finansielle anlægsaktiver i alt		604.350	676.580
Langfristede aktiver i alt		604.350	676.580
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		6.015	11.775
Tilgodehavende hos associerede virksomheder		42.000	30.285
Andre tilgodehavender		1.163	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	5	10.877	9.378
Udskudt skatteaktiv	5	15.249	15.584
Tilgodehavender i alt		75.304	67.022
Likvide beholdninger		85.116	35.137
Kortfristede aktiver i alt		160.420	102.159
AKTIVER I ALT		764.770	778.739

Årsregnskab for 2017

Balance

(Beløb i 1.000 kr.)

Passiver	Note	2017	2016
Egenkapital			
Selskabskapital		10.000	10.000
Overført resultat		748.681	766.280
Egenkapital i alt	8	758.681	776.280
Kortfristede forpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.708	2.379
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18	80
Anden gæld		3.363	0
Kortfristede forpligtelser i alt		6.089	2.459
Passiver i alt		764.770	778.739
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter	11		

Årsregnskab for 2017

Pengestrømsopgørelse

(Beløb i 1.000 kr.)

	2017	2016
Årets resultat før skat	-28.127	-40.849
Resultat af kapitalandele	19.020	33.419
Sambeskatningsbidrag	9.364	9.294
Ændring i driftskapital	2.139	1.477
Pengestrømme fra driftsaktivitet	2.396	3.341
Investering i kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	0	-22.500
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	0	-22.500
Likvidationsudlodning Kvæsthusselskabet A/S	53.209	0
Udbetalt udbytte	0	-60.000
Ændring mellemværender med associerede virksomheder	-11.715	-30.285
Ændring mellemværender med tilknyttede virksomheder	6.089	123.568
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	47.583	33.283
Årets pengestrøm	49.979	14.124
Likvider, primo	35.137	21.013
Likvider, ultimo	85.116	35.137

Årsregnskab for 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Arealudvikling ApS for 1. januar til 31. december 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab med henvisning til årsregnskabslovens §112.

Årsregnskabet for selskabet indgår i koncernregnskabet for Realdania.

Årsrapporten fraviger årsregnskabslovens skemakrav for opstilling af resultatopgørelsen for at give et mere retvisende billede af selskabets aktivitet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Årsregnskabet er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Resultatopgørelsen

Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I Arealudvikling ApS' resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede og associerede virksomheders resultat efter skat.

Positive forskelsbeløb opstået i forbindelse med erhvervelse afskrives over den forventede levetid, dog max. 20 år, og indregnes som en del af resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter vedrørende økonomi- og kommunikationsmæssig assistance til projektselskaber samt gevinst ved afhændelse af kapitalandele. Indtægterne indtægtsføres i takt med, at ydelserne leveres.

Årsregnskab for 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

I personaleomkostninger indregnes omkostninger til ledelsen, personale, pension samt øvrige sociale omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt til kontorlokaler, administration, advokatomkostninger samt omkostninger i forbindelse med projekter og IT-omkostninger mv.

Under andre eksterne omkostninger modregnes modtagne tilskud til specifikke projekter fra tredjeparter.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med Realdania og Realdanias øvrige datterselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, forskydning i årets udskudte skat samt eventuelle reguleringer til tidligere års skat, indregnes i resultatopgørelsen.

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter Arealudvikling ApS' regnskabspraksis, med fradrag eller tillæg af ikke realiserede koncerninterne gevinster eller tab.

Ved tilknyttede og associerede virksomheder indregnes eventuelle positive forskelsbeløb (goodwill) mellem den samlede kostpris og nettoaktivernes dagsværdi på erhvervelses-tidspunktet som en del af værdien af den tilknyttede eller associerede virksomhed under kapitalandele. Forskelsbeløb (goodwill) afskrives i forhold til de individuelt vurderede økonomiske levetider af aktiverne, som udgør 20 år.

Afskrivningsperioden for goodwill vurderes individuelt på baggrund af en konkret vurdering af hver opkøbt virksomheds type og aktiviteter, forventede projektlevetider mv. Med baggrund heri vurderes koncerngoodwill at have en forventet levetid, der strækker sig udover 5 år.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende det efterfølgende regnskabsår, herunder forudbetalt løn, forsikringspræmier og abonnementer.

Årsregnskab for 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående hos kreditinstitutter.

Egenkapital

Egenkapital omfatter selskabskapital og andre reserver.

Forpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, gæld til tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skatteaktiver og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og aktuelle skatteaktiver indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte aconto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser Arealudvikling ApS' pengestrømme fra drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året samt virksomhedens likvider primo og ultimo året.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktivitet opgøres med udgangspunkt i årets resultat før skat reguleret for ikke-kontante finansielle driftsposter, ændringer i driftskapitalen og betalte skatter.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver og investering i værdipapirer.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet omfatter transaktioner med associerede og tilknyttede virksomheder, ændringer i størrelse af selskabskapital samt afdrag på langfristet gæld / andre hensatte forpligtelser.

Likvider

Likvider omfatter indestående i kreditinstitutter.

Årsregnskab for 2017

Noter

(Beløb i 1.000 kr.)

1 Anvendt regnskabspraksis

Nøgletal

Virksomhedens særlige aktivitet medfører, at det ikke giver mening at udregne sædvanlige nøgletal udover egenkapitalandelen.

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

Egenkapitalandel	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
-------------------------	--

2 Begivenheder efter årets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Arealudvikling ApS' finansielle stilling pr. 31. december 2017.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.362	1.981
Øvrige renteindtægter	-	9
	<u>1.362</u>	<u>1.990</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	17	118
Øvrige renteomkostninger og gebyrer	143	188
	<u>160</u>	<u>306</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	10.877	9.378
Skat vedrørende tidligere år	-14	-1
Årets regulering af udskudt skat	-335	-1.033
	<u>10.528</u>	<u>8.344</u>

Årsregnskab for 2017

Noter

(Beløb i 1.000 kr.)

5 Skat af årets resultat – fortsat

Udskudt skat	2017	2016
Udskudt skatteaktiv primo	15.584	16.617
Ændring i udskudt skat	-335	-1.033
	15.249	15.584

6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris primo	672.036	649.536
Årets tilgang	0	22.500
Årets afgang	-32.236	0
Kostpris ultimo	639.800	672.036
Op- og nedskrivninger primo	-235.017	-223.483
Årets resultat	-5.750	-11.534
Afgang	-20.974	0
Op- og nedskrivninger ultimo	-261.741	-235.017
Regnskabsmæssig værdi ultimo	378.059	437.019
Heraf udgør koncerngoodwill	12.306	13.196

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Selskabskapital	Egenkapital	Årets resultat efter skat
Kanalbyen i Fredericia P/S	Fredericia	75%	78.513	420.770	-33.991
Kvæsthusselskabet A/S	København	100%	-	-	20.974
Ringkøbing K ApS	Ringkøbing	75%	10.021	66.900	-455

Årsregnskab for 2017

Noter

(Beløb i 1.000 kr.)

	2017	2016
7 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris primo	342.912	342.912
Kostpris ultimo	342.912	342.912
Op- og nedskrivninger primo	-103.351	-81.466
Årets resultat	-13.270	-21.885
Op- og nedskrivninger ultimo	-116.621	-103.351
Regnskabsmæssig værdi ultimo	226.291	239.561

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Selskabskapital	Egenkapital	Årets resultat efter skat
FredericiaC Komplementar A/S	Fredericia	50%	500	624	26
Komplementarselskabet Køge Kyst A/S	Køge	50%	500	588	24
Køge Kyst P/S	Køge	50%	142.291	252.589	-10.372
Nærheden P/S	Høje Taastrup	50%	42.135	198.315	-16.219
Nærheden komplementar A/S	Høje Taastrup	50%	500	467	2

Årsregnskab for 2017

Noter

(Beløb i 1.000 kr.)

8 Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Saldo primo	10.000	766.280	0	776.280
Overført jf. resultatdisponeringen	0	-67.599	50.000	-17.599
Saldi ultimo	10.000	698.681	50.000	758.681

Selskabskapital

Selskabskapitalen udgør 10.000.000 kr. fordelt i aktier á 1.000 kr. eller multipla heraf.

Bevægelser på selskabskapitalen de seneste 5 år:

Der har ikke været nogen bevægelse på selskabskapitalen de seneste 5 år

9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i foreningen Realdania.

Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er ikke endelig opgjort ved regnskabsaflægningen, hvorfor det ikke er muligt at oplyse beløbets størrelse.

Selskabet er momsmæssigt fællesregistreret med Realdania By & Byg A/S.

Fællesregistrering indebærer, at de pågældende virksomheder som indgår i fællesregistrering, hæfter solidarisk for betaling af moms.

Årsregnskab for 2017

Noter

(Beløb i 1.000 kr.)

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

11 Nærtstående parter

Realdania, Jarmers Plads 2, 1551 København V, er eneejer af Realdania By & Byg A/S, som har bestemmende indflydelse på Arealudvikling ApS.

Herudover henvises til de i note 7 oplyste selskaber, der ligeledes er nærtstående parter.

Arealudvikling ApS indgår i koncernregnskabet for Realdania.