

Arealudvikling ApS

(tidligere Realdania By A/S)

Jarmers Plads 2
1551 København V

Årsrapport for 2015

Godkendt på generalforsamlingen, den 28. april 2016.


.....

Dirigent

CVR-nr. 30 81 32 51
Årsrapporten indeholder 22 sider

Indhold

Påtegninger	2
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab for 2015	7
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	15
Balance	16
Pengestrømsopgørelse	18
Noter	19

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. januar 2016


Direktion:
Peter Cederfeld


Peter Kjølby

Påtegninger

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Arealudvikling ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Arealudvikling ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision i årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 27. januar 2016

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31



Christian F. Jakobsen
statsautoriseret revisor



Claus Christensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Arealudvikling ApS

(Tidligere Realdania By A/S)

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	Selskabet er et helejet Realdaniaselskab Jarmers Plads 2, 1551 København V

Direktion

Peter Cederfeld

Peter Kjølby

Revision

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Strandvejen 44, 2900 Hellerup

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 28. april 2016

Hoved- og nøgletal

Mio. kr.	2015	2014	2013	2012	2011
Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	-32,1	-28,5	-16,7	-12,9	-45,7
Resultat af ordinær primær drift	-22,2	-44,7	-35,1	-29,3	-59,4
Resultat af finansielle poster	0,4	0,0	-0,4	-0,4	2,2
Årets resultat før skat	-21,7	-44,7	-35,5	-29,7	-57,2
Årets resultat	-12,4	-34,8	-28,6	-22,6	-34,7
Balancesum	870,9	715,5	715,3	651,5	673,4
Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	687,5	673,8	663,1	522,4	588,3
Investeringer i materielle anlægsaktiver	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0
Egenkapital	868,8	712,7	712,6	631,2	653,8
Egenkapitalandel af balancesum i %	99,8	99,6	99,6	96,9	97,1

Ledelsesberetning

Formål og engagement

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

Arealudvikling ApS investerer i erhvervelse og udvikling af interessante arealer til byudvikling og byomdannelse. Investeringerne tilrettelægges langsigtet, hvilket giver mulighed for at skabe vilkår omkring byudvikling og byomdannelsesprojekter, der tilgodeser kvalitet, nytænkning og værdiskabelse.

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.

Arealudvikling ApS er pr. 31. december 2015 engageret i seks projekter. I 2013 blev Nærheden PS og Sankt Annæ Selskabet A/S etableret, hvor sidstnævnte blev etableret som et datterselskab til Kvæsthusselskabet A/S. Kvæsthusselskabet A/S i København og Ringkøbing K ApS blev etableret i 2011, og FredericiaC PS og Køge Kyst PS blev etableret i hhv. 2008 og 2009. Hermed afspejler Arealudvikling ApS' projektportefølje forskellige typer af byudvikling og byomdannelse med demonstrationsværdi og varierende bystrategiske perspektiver.

Arealudvikling ApS udvikles løbende til at udgøre Realdanias kompetencecenter for byudvikling og byomdannelse. Der er i 2015, som i tidligere år, løbende udgivet publikationer, med baggrund i de erfaringer Arealudvikling ApS har gjort sig i partnerskabsprojekterne. I 2015 har Arealudvikling ApS (udgivet under Realdania By A/S) udgivet publikationerne "Ny inspiration til byudvikling" og "Business Improvement Districts".

Organisation og medarbejdere

Arealudvikling ApS ledes af en direktion bestående af 2 personer.

I det følgende gennemgås udviklingen i de selskaber, som Arealudvikling ApS er engageret i.

FredericiaC

FredericiaC Arealudviklingssselskab 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 forløber planmæssigt og opførelse af de første boliger er påbegyndt i efteråret 2015.

Årets resultat udgjorde t.kr. -16.253. Egenkapitalen udgjorde pr. 31. december 2015 t.kr. 448.453.

Køge Kyst

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

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

Projektet forløber planmæssigt, og opførelse af TKs byggeri er påbegyndt.

Årets resultat udgjorde t.kr. -29.888. Egenkapitalen udgjorde pr. 31. december 2015 t.kr. 291.035.

Ringkøbing K

Ringkøbing K er et anpartsselskab, ejet af Arealudvikling ApS (75 %) og Ringkøbing-Skjern Kommune (25 %). Selskabet blev stiftet d. 21. marts 2007 og indgik i partnerskab med Ringkøbing-Skjern Kommune d. 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 naturprojektet blev påbegyndt i 2015 og forventes afsluttet i foråret 2016.

Årets resultat udgjorde t.kr. -1.112. Egenkapitalen udgjorde pr. 31. december 2015 t.kr. 55.614.

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 udviklingsplanen blev endeligt vedtaget i efteråret 2015.

Årets resultat udgjorde t.kr. -4.350. Egenkapitalen udgjorde pr. 31. december 2015 t.kr. 230.272.

Kvæsthusselskabet

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

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

Selskabet forestår opførelse af et parkeringsanlæg med ca. 500 parkeringspladser under Kvæsthusmolen.

Projektet er som følge af udfordringer med projekteringsfejl og vandindtrængning forsinket og forventes afsluttet i maj 2016. Parkeringsanlægget er betinget solgt med overtagelse umiddelbart efter byggeriets afslutning.

Årets resultat udgjorde t.kr. -673. Egenkapitalen udgjorde pr. 31. december 2015 t.kr. 33.917.

Jord ApS

Selskabet er solgt pr. 1. juli 2015.

Økonomi

Årets resultat efter skat for Arealudvikling ApS udgjorde et underskud på t.kr. -12.440, mens egenkapitalen pr. 31. december 2015 udgjorde t.kr. 868.785. Resultatet betragtes som tilfredsstillende og i overensstemmelse med det forventede.

For 2016 forventes et resultat på niveau med 2015.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ved indregning af arealernes værdi i datterselskabernes balancer, anvendes kostprisen, dvs. købsprisen tillagt værdien af efterfølgende forbedringer. Dog anvendes nettorealiserings-værdien, 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.

Efterfølgende begivenheder

Realdania har med virkning fra 1. januar 2016 solgt sin 100% ejerandel til Realdania By & Byg A/S. Alle medarbejdere i Realdania By A/S er med virkning fra 1. januar 2016 ansat i Realdania By & Byg A/S. Realdania By A/S ændrer navn til Arealudvikling ApS og Realdania Byg A/S ændrer navn til Realdania By & Byg A/S. Realdania By A/S omdannes pr. 1. januar 2016 til et ApS og den nuværende bestyrelse fratræder. Adm. direktør Peter Cederfeld og vicedirektør Peter Kjølby i Realdania By & Byg A/S indtræder i ledelsen. Hæftelser og forpligtelser overfor datter- og partnerselskaber forbliver uændrede.

Årsregnskab for 2015

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Arealudvikling ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab med henvisning til årsregnskabslovens §112, stk. 1.

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.

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, kontorhold, 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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivninger foretages lineært over aktivernes forventede brugstid.

Den forventede brugstid er:

Driftsmateriel og inventar 3-5 år

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle aktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsudgifter og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under "Andre driftsindtægter" eller "Andre driftsomkostninger"

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 kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående hos kreditinstitutter.

Egenkapital

Egenkapital omfatter selskabskapital og andre reserver.

Gældsforpligtelser

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.

Pengestrøm 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.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse af selskabskapital samt afdrag på rentebærende gæld.

Likvider

Likvider omfatter indestående i kreditinstitutter.

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

Resultatopgørelse

(Beløb i tkr.)

	Note	2015	2014
Resultat af kapitalandele			
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	-14.960	-8.057
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	6	-17.104	-20.477
Resultat af kapitalandele i alt		-32.064	-28.534
Andre driftsindtægter		25.290	4.612
Indtægter i alt		-6.774	-23.922
Driftsomkostninger			
Personaleomkostninger	1	-9.305	-12.680
Andre eksterne omkostninger		-6.042	-7.965
Afskrivninger	2	-37	-112
Resultat før finansielle poster		-22.158	-44.679
Finansielle indtægter	3	630	0
Finansielle omkostninger		-207	-18
Resultat før skat		-21.735	-44.697
Skat af årets resultat	4	9.295	9.869
Årets resultat		-12.440	-34.828
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		-12.440	-34.828
		-12.440	-34.828

Balance

(Beløb i t.kr.)

AKTIVER	Note	2015	2014
Materielle anlægsaktiver			
Driftsmidler og inventar	2	0	412
Materielle anlægsaktiver i alt		0	412
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	426.052	414.863
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	261.446	258.975
Finansielle anlægsaktiver i alt		687.498	673.838
Anlægsaktiver i alt		687.498	674.249
Tilgodehavender			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		133.543	0
Andre tilgodehavender		2.519	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		9.295	9.814
Udskudt skatteaktiv		16.617	16.617
Periodeafgrænsningsposter	7	440	925
Tilgodehavender i alt		162.414	27.356
Likvide beholdninger		21.013	13.868
Omsætningsaktiver i alt		183.427	41.224
AKTIVER I ALT		870.925	715.473

Balance

(Beløb i t.kr.)

PASSIVER	Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital			
Selskabskapital		10.000	10.000
Overført resultat		858.785	702.725
Egenkapital i alt	8	<u>868.785</u>	<u>712.725</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder		579	3
Leverandører af varer og tjenesteydelser		190	229
Anden gæld		1.371	2.516
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.140</u>	<u>2.748</u>
PASSIVER I ALT		<u>870.925</u>	<u>715.473</u>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter	11		

Pengestrømsopgørelse

(Beløb i t.kr.)

	2015	2014
Årets resultat før skat	-21.735	-44.697
Resultat af kapitalandele	32.064	28.534
Afskrivninger	37	112
Tab ved salg af anlægsaktiver	373	
Sambeskætningsbidrag	9.814	11.012
Ændring i driftskapital	-136.185	930
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-115.632	-4.109
Investering i anlægsaktiver	0	0
Investering i kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	-45.723	-39.250
Pengestrøm til investeringsaktivitet	-45.723	-39.250
Modtaget koncerntilskud	168.500	35.000
Indfrielse af gældsbev.	0	0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	168.500	35.000
Årets pengestrøm	7.145	-8.359
Likvider, primo	13.868	22.227
Likvider, ultimo	21.013	13.868

Noter

(Beløb i tkr.)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	7.177	10.838
Pensioner	1.901	1.931
Andre omkostninger til social sikring	104	130
Øvrige personaleomkostninger	123	-219
	<u>9.305</u>	<u>12.680</u>
Gennemsnitligt antal medarbejdere omregnet til heltidsbeskæftigede.	<u>10</u>	<u>13</u>

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98b, stk. 3 vises vederlag til direktion ikke.

2 Materielle anlægsaktiver

	<u>Driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris primo	561
Tilgang	0
Afgang	-561
Kostpris ultimo	<u>0</u>
Af- og -nedskrivninger primo	-149
Tilbageførte afskrivninger	186
Årets af- og nedskrivninger	-37
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>
Afskrives over	<u>3-5 år</u>

3 Finansielle indtægter

Koncerninterne renter	543	0
Øvrige renteindtægter	87	0
	<u>630</u>	<u>0</u>

Noter

(Beløb i tkr.)

	2015	2014
4 Skat		
Skat vedr. tidligere år	0	-578
Årets aktuelle skat	9.295	9.814
Ændring i udskudt skat	0	633
Regulering grundet nedsættelse af selskabskat	0	0
	<u>9.295</u>	<u>9.869</u>

5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris primo	598.586	569.336
Årets tilgang	51.074	29.250
Årets afgang	-125	0
Kostpris ultimo	<u>649.536</u>	<u>598.586</u>
Op- og nedskrivninger primo	-183.723	-175.666
Årets resultat før skat	-15.590	-8.432
Skat af årets resultat	630	375
Udloddet udbytte	0	0
Afgang	-24.800	0
Op- og nedskrivninger ultimo	<u>-223.483</u>	<u>-183.723</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>426.052</u>	<u>414.863</u>
Heraf udgør koncerngoodwill	<u>14.086</u>	<u>14.976</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Selskabskapital mio. kr.	Andel af egenkapital mio. kr.	Andel af resultat mio. kr.
FredericiaC Arealudviklingselskab P/S	Fredericia	75%	60,5	336,3	-12,2
Kvæsthusselskabet A/S	København	100%	10,0	33,9	-0,7
Ringkøbing K ApS	Ringkøbing	75%	8,8	41,7	-0,8

Noter

(Beløb i tkr.)

	2015	2014
6 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris primo	323.338	313.338
Årets tilgang	19.574	10.000
Kostpris ultimo	342.912	323.338
Op- og nedskrivninger primo	-64.363	-43.886
Årets resultat før skat	-17.096	-20.472
Skat af årets resultat	-7	-6
Op- og nedskrivninger ultimo	-81.466	-64.363
Regnskabsmæssig værdi ultimo	261.446	258.975

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Selskabskapital mio. kr.	Andel af egenkapital mio. kr.	Andel af resultat mio. kr.
FredericiaC Komplementar A/S	Fredericia	50%	0,5	0,3	0
Komplementarsel- skabet Køge Kyst A/S	Køge	50%	0,5	0,3	0
Køge Kyst P/S	Køge	50%	142,3	145,5	-14,9
Nærheden P/S	København	50%	240,0	115,1	-2,2
Nærheden komplementar A/S	København	50%	0,5	0,2	0

	2015	2014
7 Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalte omkostninger	440	925
	440	925

Noter

(Beløb i tkr.)

8 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat m.m.	I alt
Egenkapital primo	10.000	702.725	712.725
Modtaget koncerntilskud	0	168.500	168.500
Udloddet udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	-12.440	-12.440
Egenkapital ultimo	10.000	858.785	868.785

Selskabskapital

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

Bevægelser på selskabskapitalen de seneste fire år:

Der er ingen bevægelser på selskabskapitalen de seneste fire år

9 Eventualforpligtelser

Koncernens sambeskattede selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst fra og med indkomståret 2013

Selskabet har indgået lejeaftaler vedrørende lokaler m.v. med Realdania. Aftalerne kan opsiges med 3 måneders varsel og den årlige leje udgør mio.kr. 2,3 (2014: mio.kr. 3,9)

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

11 Nærtstående parter

Realdania, Jarmers Plads 2, 1551 København V er eneejer og har bestemmende indflydelse på Arealudvikling ApS. Medlemmer af Realdania By & Byg A/S' bestyrelse og direktion har betydelig indflydelse på Arealudvikling ApS.

Arealudvikling ApS indgår i koncernregnskabet for Realdania. Koncernregnskabet kan rekvireres hos Realdania, Jarmers Plads 2, 1551 København V.