

Arealudvikling ApS

Jarmers Plads 2
1551 København V

Årsrapport for 2016

Til Erhvervsstyrelsen
Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling.
den <u>27.4.</u> 20 <u>17</u>
Dirigent <u>ANDREAS GORDON ERREBO</u>



CVR-nr. 30 81 32 51
Årsrapporten indeholder 24 sider

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	3
Selskabsoplysninger.....	6
Hoved- og nøgletal.....	7
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab for 2016	11
Anvendt regnskabspraksis.....	11
Resultatopgørelse.....	16
Balance.....	17
Pengestrømsopgørelse.....	19
Noter.....	20

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. februar 2017

Direktion:



Peter Cederfeld

Adm. direktør



Peter Kjølby

Vicedirektør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Arealudvikling ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Arealudvikling ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 regnskabet. 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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.

Hellerup, den 1. februar 2017
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33 77 12 31



Christian F. Jakobsen
statsautoriseret revisor



Claus Christensen
statsautoriseret revisor

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

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Strandvejen 44, 2900 Hellerup

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 27. april 2017

Hoved- og nøgletal

Mio. kr.	2016	2015	2014	2013	2012
Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	-33,4	-32,1	-28,5	-16,7	-12,9
Resultat af ordinær primær drift	-42,5	-22,2	-44,7	-35,1	-29,3
Resultat af finansielle poster	1,7	0,4	0,0	-0,4	-0,4
Årets resultat før skat	-40,8	-21,7	-44,7	-35,5	-29,7
Årets resultat	-32,5	-12,4	-34,8	-28,6	-22,6
Balancesum	778,7	870,9	715,5	715,3	651,5
Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	676,6	687,5	673,8	663,1	522,4
Investeringer i materielle anlægsaktiver	0,0	0,0	0,0	0,6	0,0
Egenkapital	776,3	868,8	712,7	712,6	631,2
Egenkapitalandel af balancesum i %	99,7	99,8	99,6	99,6	96,9

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 2016 engageret i seks projekter. I 2013 blev Nærheden P/S 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 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 koncernselskaber om håndtering af selskabets aktiviteter. Ressourcerne tilpasses løbende i forhold til selskabets aktiviteter.

Årets resultat og udvikling i egenkapitalen

Årets resultat efter skat for Arealudvikling ApS blev et underskud på 32.505 tkr., mens egenkapitalen pr. 31. december 2016 udgjorde 776.280 tkr.

Resultatet for 2016 er lavere end ledelsens forventninger for året. Resultat er dog på niveau med 2015, såfremt der ses bort fra engangsindtægt ved salg af datterselskab realiseret i 2015.

For 2017 forventes et underskud i niveau 35-40 mio. kr.

FredericiaC

FredericiaC 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 opførelse af de første boliger er påbegyndt i efteråret 2015.

Årets resultatandel 2016 for Arealudvikling ApS blev -8.769 tkr. Arealudvikling ApS' andel af egenkapitalen udgjorde 341.071 tkr. pr. den 31. december 2016.

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 -14.037 tkr. Arealudvikling ApS' andel af egenkapitalen udgjorde 131.480 tkr. pr. 31. december 2016.

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 der indgået optionsaftale på salg af de første byggegrunde i 2016.

Årets resultatandel for Arealudvikling ApS udgør -194 tkr. Arealudvikling ApS' andel af egenkapitalen udgjorde 50.517 tkr. pr. 31. december 2016.

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 betinget salg af første større byggeparcel blev realiseret i 2016.

Arealudvikling ApS' andel af årets resultat blev t.kr. -7.869. Arealudvikling ApS's andel af egenkapitalen udgjorde 107.267 tkr. pr. 31. december 2016.

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.

Parkeringsanlægget er solgt til Jeudan A/S, som har overtaget anlægget den 1. april 2016.

I kontrakten med Jeudan A/S indgår earn-out klausul, som muligvis kan udløse en betaling. Klausulen løber frem til 2019. Forhandling med Jeudan A/S om eventuelt at få lukket aftalen tidligere end 2019 pågår.

Årets resultat blev -1.681 tkr. Egenkapitalen udgjorde 32.236 tkr. pr. den 31. december 2016.

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.

Begivenheder efter årets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Arealudvikling ApS' finansielle stilling pr. 31. december 2016.

Årsregnskab for 2016

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Arealudvikling ApS for 1. januar til 31. december 2016 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.

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, advokatombkostninger 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 renteomkostninger. 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 nominel 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.

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.

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

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

Årsregnskab 2016

Resultatopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Resultat af kapitalandele			
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	-11.534	-14.960
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	6	-21.885	-17.104
Resultat af kapitalandele i alt		-33.419	-32.064
Andre driftsindtægter		1.842	25.290
Indtægter i alt		-31.577	-6.774
Personaleomkostninger	1	0	-9.305
Andre eksterne omkostninger		-10.956	-6.042
Afskrivninger		0	-37
Resultat før finansielle poster		-42.533	-22.158
Finansielle indtægter	2	1.990	630
Finansielle omkostninger	3	-306	-207
Resultat før skat		-40.849	-21.735
Skat af årets resultat	4	8.344	9.295
Årets resultat		-32.505	-12.440
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte		60.000	0
Overført resultat		-92.505	-12.440
		-32.505	-12.440

Årsregnskab for 2016

Balance

(beløb i 1.000 kr.)

Aktiver	Note	2016	2015
Langfristede aktiver			
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	437.019	426.052
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	239.561	261.446
Finansielle anlægsaktiver i alt		676.580	687.498
Langfristede aktiver i alt		676.580	687.498
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		11.775	133.543
Tilgodehavende hos associerede virksomheder		30.285	0
Andre tilgodehavender		0	2.519
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		9.378	9.295
Udskudt skatteaktiv		15.584	16.617
Periodeafgrænsninger	7	0	440
Tilgodehavender i alt		67.022	162.414
Likvide beholdninger		35.137	21.013
Kortfristede aktiver i alt		102.159	183.427
AKTIVER I ALT		778.739	870.925

Årsregnskab for 2016

Balance

(beløb i 1.000 kr.)

Passiver	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital			
Selskabskapital		10.000	10.000
Overført resultat		766.280	858.785
Egenkapital i alt	8	<u>776.280</u>	<u>868.785</u>
Kortfristede forpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.379	579
Leverandører af varer og tjenesteydelser		80	190
Anden gæld		0	1.371
Kortfristede forpligtelser i alt		<u>2.459</u>	<u>2.140</u>
Passiver i alt		<u>778.739</u>	<u>870.925</u>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærstående parter	11		

Årsregnskab for 2016

Pengestrømsopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årets resultat før skat	-40.849	-21.735
Resultat af kapitalandele	33.419	32.064
Afskrivninger	0	37
Tab ved salg af anlægsaktiver	0	373
Sambeskatningsbidrag	9.294	9.814
Ændring i driftskapital	1.477	-3.218
Pengestrømme fra driftsaktivitet	<u>3.341</u>	<u>17.335</u>
Investering i kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	-22.500	-45.723
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	<u>-22.500</u>	<u>-45.723</u>
Modtaget koncerntilskud	0	168.500
Udbetalt udbytte	-60.000	0
Ændring mellemværender med associerede virksomheder	-30.285	0
Ændring mellemværender med tilknyttede virksomheder	123.568	-132.967
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	<u>33.283</u>	<u>35.533</u>
Årets pengestrøm	14.124	7.145
Likvider, primo	21.013	13.868
Likvider, ultimo	<u>35.137</u>	<u>21.013</u>

Årsregnskab for 2016

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	0	7.177
Pensioner	0	1.901
Andre omkostninger til social sikring	0	104
Øvrige personaleomkostninger	0	123
	<u>0</u>	<u>9.305</u>
Gennemsnitligt antal medarbejdere omregnet til heltidsbeskæftigede.	0	10
	<u>0</u>	<u>10</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.981	543
Øvrige renteindtægter	9	87
	<u>1.990</u>	<u>630</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	118	0
Øvrige renteomkostninger	188	0
	<u>306</u>	<u>0</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	9.378	9.295
Skat vedrørende tidligere år	-1	0
Årets regulering af udskudt skat	-1.033	0
	<u>8.344</u>	<u>9.295</u>
Udskudt skat		
Udskudt skatteaktiv primo	16.617	16.617
Ændring i udskudt skat	-1.033	0
	<u>15.584</u>	<u>16.617</u>

Årsregnskab for 2016

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

	2016	2015
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	649.536	598.586
Årets tilgang	22.500	51.074
Årets afgang	0	-125
Kostpris ultimo	672.036	649.536
Op- og nedskrivninger primo	-223.483	-183.723
Årets resultat	-11.534	-14.960
Afgang	0	-24.800
Op- og nedskrivninger ultimo	-235.017	-223.483
Regnskabsmæssig værdi ultimo	437.019	426.052
Heraf udgør koncerngoodwill	13.196	14.086

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Selskabskapital	Egenkapital	Årets resultat efter skat
FredericiaC Arealudviklingsselskab P/S	Fredericia	75%	78.513	454.761	11.692
Kvæsthusselskabet A/S	København	100%	10.000	32.236	-1.681
Ringkøbing K ApS	Ringkøbing	75%	10.021	67.356	-258

Årsregnskab for 2016

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

	2016	2015
6 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris primo	342.912	323.338
Årets tilgang	0	19.574
Kostpris ultimo	342.912	342.912
Op- og nedskrivninger primo	-81.466	-64.363
Årets resultat	-21.885	-17.103
Op- og nedskrivninger ultimo	-103.351	-81.466
Regnskabsmæssig værdi ultimo	239.561	261.446

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Selskabskapital	Egenkapital	Årets resultat efter skat
FredericiaC Komplementar A/S	Fredericia	50%	500	598	21
Komplementarselskabet Køge Kyst A/S	Køge	50%	500	564	22
Køge Kyst P/S	Køge	50%	142.291	262.961	-28.074
Nærheden P/S	Høje Taastrup	50%	42.135	214.534	-15.738
Nærheden komplementar A/S	Høje Taastrup	50%	500	465	-1

Årsregnskab for 2016

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

		2016	2015		
7	Periodeafgrænsningsposter				
	Forudbetalte omkostninger	0	440		
		0	440		
8	Egenkapital				
		Anparts- kapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
	Saldo primo	10.000	858.785	0	868.785
	Overført jf. resultatdisponeringen	0	-92.505	60.000	-32.505
	Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	-60.000	-60.000
	Saldi ultimo	10.000	766.280	0	776.280

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 er ingen bevægelser 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 fællesregisteret med Realdania By & Byg A/S. Fællesregistrering indebærer, at de pågældende virksomheder som indgår i fællesregistrering, hæfter solidarisk for betaling af moms.

Årsregnskab for 2016

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 5 oplyste selskaber, der ligeledes er nærtstående parter.

Arealudvikling ApS indgår i koncernregnskabet for Realdania.