

# Amerika Plads C P/S

Vestre Havnepromenade 7

9000 Aalborg

CVR-nr. 36502037

## Årsrapport

01-01-2018 - 31-12-2018

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 27-03-2019

---

ROBERT ANDERSEN  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Amerika Plads C P/S

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 01-01-2018 - 31-12-2018 for Amerika Plads C P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28-01-2019

### Direktion

Robert Andersen  
Direktør

### Bestyrelse

Niels Gram-Hanssen

Peter Olsson

Michael Soetmann

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Amerika Plads C P/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Amerika Plads C P/S for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 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 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 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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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 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.

### 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 28-01-2019

### Deloitte

#### Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Andersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr.: mne 27762

Peter Aslak Storgaard  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr.: mne 33767

## Ledelsesberetning

Amerika Plads C P/S aflægger herved sin 4. årsrapport, omfattende perioden fra 1. januar til 31. december 2018.

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet har bestået i at udvikle og opføre et boligprojekt på Amerika Plads, København. Projektet omfattede ca. 12.000 m<sup>2</sup> boliger og ca. 500 m<sup>2</sup> publikumsorienteret erhverv i stueplan. Der er opført og solgt i alt 121 kvalitetslejligheder og 3 af de i alt 4 erhvervslejemål. Udvikling, opførelse og salg af projektet er forløbet meget tilfredsstillende. Avancen fra salg af projektet er indregnet i takt med lejlighedernes overdragelse til købere.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 udgør DKK 7.646.787 mod DKK 119.240.661 året før.

Selskabets balance pr. 31-12-2018 udviser en balancesum på DKK 10.889.984, og en egenkapital på DKK 9.373.344, svarende til en soliditetsgrad på 86,1% mod en soliditetsgrad pr. 31-12-2017 på 93,5%.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Amerika Plads C P/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er således uændret i forhold til sidste år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Indregningsmetoder og målegrundlag

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder eventuelle nedskrivninger.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når de er sandsynlige og kan måles pålideligt.

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

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

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægtskriteriet for solgte lejligheder er salgsmetoden. Indregningen af avancer på projektet sker således, når byggeriet er afsluttet og alle væsentlige elementer i salgsaftalerne er opfyldt.

#### Produktionsomkostninger

Denne post indeholder alle omkostninger, der afholdes for at opnå årets omsætning og omfatter bl.a. direkte projektomkostninger, herunder renter i byggeperioden.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter vedrørende likvide beholdninger, gæld og tilgodehavender.

#### Selskabsskat

Selskabet er ikke selvstændig skattepligtig, idet skattepligten påhviler aktionærerne.

### Balancen

#### Projektbeholdning

Projektbeholdning er optaget til direkte medgåede omkostninger, herunder renter i projektperioden.

**Amerika Plads C P/S**

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### **Likvide beholdninger og indeståender på deponeringskonti**

Likvide beholdninger omfatter likvider til fri disposition for selskabet. Indeståender på deponeringskonti er ikke til selskabets frie disposition.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.



**Resultatopgørelse**

	Note	2018	2017
Nettoomsætning		24.070.072	398.647.612
Produktionsomkostninger		-16.140.254	-279.065.719
<b>Bruttoresultat</b>		<b>7.929.818</b>	<b>119.581.893</b>
Personaleomkostninger	1	-37.500	-75.000
Andre eksterne omkostninger		-118.046	-260.609
<b>Driftsresultat</b>		<b>7.774.272</b>	<b>119.246.284</b>
Finansielle omkostninger	2	-127.485	-5.623
<b>Resultat før skat</b>		<b>7.646.787</b>	<b>119.240.661</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>7.646.787</b>	<b>119.240.661</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		0	22.000.000
Ekstraordinært udbytte indeværende år		0	193.441.798
Overført resultat		7.646.787	-96.201.137
		<b>7.646.787</b>	<b>119.240.661</b>

Amerika Plads C P/S

**Balance 31-12-2018**

	Note	2018	2017
<b>Aktiver</b>			
Igangværende projekter		1.030.518	11.245.893
<b>Igangværende projekter</b>	3	<u>1.030.518</u>	<u>11.245.893</u>
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		200.000	0
Andre tilgodehavender		67.825	257.554
<b>Tilgodehavender</b>		<u>267.825</u>	<u>257.554</u>
<b>Deponeringskonto</b>		<b>6.042.464</b>	<b>405.251</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>3.549.177</u>	<u>13.474.665</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>10.889.984</u>	<u>25.383.363</u>
<b>Aktiver</b>		<u>10.889.984</u>	<u>25.383.363</u>

Amerika Plads C P/S

Balance 31-12-2018

	Note	2018	2017
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		8.373.344	726.557
Udbytte for regnskabsåret		0	22.000.000
<b>Egenkapital</b>	4	<b>9.373.344</b>	<b>23.726.557</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		106.592	1.483.572
Gæld til kapitalejere		226.063	173.234
Anden gæld		1.183.985	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.516.640</b>	<b>1.656.806</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.516.640</b>	<b>1.656.806</b>
<b>Passiver</b>		<b>10.889.984</b>	<b>25.383.363</b>
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Bestyrelsesarbejde	37.500	75.000
	<b>37.500</b>	<b>75.000</b>

Selskabet har i lighed med sidste år ingen ansatte. Selskabet har som følge heraf ikke afholdt vederlag til personale og ledelse.

### 2. Finansiering

#### Finansieringsudgifter

Renteomkostninger til kapitalejere	-11.987	-3.742
Renteomkostninger til kreditinstitutter	-113.591	-1.383.680
Renteomkostninger overført til projektbeholdning	0	1.383.680
Gebyrer	-1.907	-1.881
	<b>-127.485</b>	<b>-5.623</b>
<b>I alt</b>	<b>-127.485</b>	<b>-5.623</b>

### 3. Igangværende projekter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Igangværende projekt til kostpris	872.182	10.921.268
Aktiverede renter	158.336	324.625
	<b>1.030.518</b>	<b>11.245.893</b>

### 4. Egenkapital

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>Ultimo</b>
Egenkapital 1. januar 2018	1.000.000	726.557	22.000.000	23.726.557
Årets resultat		7.646.787	0	7.646.787
Udbetalt udbytte		0	-22.000.000	-22.000.000
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>1.000.000</b>	<b>8.373.344</b>	<b>0</b>	<b>9.373.344</b>

Virksomhedskapitalen består af 1.000.000 stk. aktier á nominelt DKK 1. Aktierne er opdelt i følgende klasser:

A-kapitalandele: nominelt 499.381

B-kapitalandele: nominelt 500.619

### 5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Indeståender på deponeringskonti, DKK 6.042.464 er ikke til selskabets frie disposition. Der er herudover ingen sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser i selskabet.