

Amerika Plads C P/S

Vestre Havnepromenade 7

9000 Aalborg

CVR-nr. 36502037

Årsrapport

01-01-2017 - 31-12-2017

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 05-03-2018

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 01-01-2017 - 31-12-2017 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. 31-12-2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 02-02-2018

Direktion

Robert Andersen
Direktør

Bestyrelse

Niels Gram-Hanssen
Formand

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 01-01-2017 - 31-12-2017, 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. 31-12-2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 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 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.

Overtrædelse af selskabslovens bestemmelser om udlån til kapitalejere

Selskabet har i strid med selskabsloven ydet lån på DKK 73.650 til en kapitalejer, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Lånet er indfriet i regnskabsåret.

København, den 02-02-2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 27762

Peter Aslak Storgaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 33767

Ledelsesberetning

Amerika Plads C P/S aflægger herved sin 3. årsrapport, omfattende perioden fra 1. januar til 31. december 2017.

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udvikling og opførelse af et boligprojekt på Amerika Plads, København. Projektet omfatter ca. 12.000 m² boliger og ca. 500 m² publikumsorienteret erhverv i stueplan. Der er opført i alt 121 kvalitetslejligheder, og der er solgt 119 ud af de 121 lejligheder. Udvikling, opførelse og salg af projektet er forløbet meget tilfredsstillende. Den væsentligste del af de solgte enheder er overdraget til de respektive købere i andet kvartal 2017 og de resterende solgte enheder er overdraget i tredje kvartal 2017. Avancen fra salg af projektet er indregnet i takt med lejlighedernes overdragelse.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 udgør DKK 119.240.661 mod DKK -291.263 året før.

Selskabets balance pr. 31-12-2017 udviser en balancesum på DKK 25.383.363, og en egenkapital på DKK 23.726.557, svarende til en soliditetsgrad på 93,5% mod en soliditetsgrad pr. 31-12-2016 på 54,6%.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Virksomhedens forventede udvikling

Den forventede avance ved salg af de resterende lejligheder og erhvervslejligheder vil blive indregnet på tidspunktet for lejlighedernes overdragelse til de respektive købere, forventeligt i 2018. Selskabet forventes således også at generere et positivt resultat i regnskabsåret 2018.

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Amerika Plads C P/S for 2017 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.

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.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

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	2017	2016
Nettoomsætning		398.647.612	0
Produktionsomkostninger		-279.065.719	0
Bruttoresultat		119.581.893	0
Personaleomkostninger	1	-75.000	-75.000
Andre eksterne omkostninger		-260.609	-215.000
Driftsresultat		119.246.284	-290.000
Andre finansielle indtægter	2	0	3.493
Finansielle omkostninger	2	-5.623	-4.756
Resultat før skat		119.240.661	-291.263
Årets resultat		119.240.661	-291.263
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		22.000.000	0
Ekstraordinært udbytte indeværende år		193.441.798	0
Overført resultat		-96.201.137	-291.263
		119.240.661	-291.263

Amerika Plads C P/S

Balance 31-12-2017

	Note	2017	2016
Aktiver			
Igangværende projekter		11.245.893	267.958.029
Igangværende projekter	3	11.245.893	267.958.029
Andre tilgodehavender		257.554	2.710.711
Tilgodehavender hos kapitalejere		0	73.650
Tilgodehavender		257.554	2.784.361
Deponeringskonto		405.251	4.895.618
Likvide beholdninger		13.474.665	55.223
Omsætningsaktiver		25.383.363	275.693.231
Aktiver		25.383.363	275.693.231

Amerika Plads C P/S

Balance 31-12-2017

	Note	2017	2016
Passiver			
Virksomhedskapital		1.000.000	53.628.788
Overført resultat		726.557	96.927.694
Udbytte for regnskabsåret		22.000.000	0
Egenkapital	4	23.726.557	150.556.482
Gæld til kreditinstitutter		0	105.416.726
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	7.045.618
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.483.572	12.674.405
Gæld til kapitalejere		173.234	0
Kortfristede gældsforpligtelser		1.656.806	125.136.749
Gældsforpligtelser		1.656.806	125.136.749
Passiver		25.383.363	275.693.231
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Noter

1. Personaleomkostninger

	2017	2016
Bestyrelsesarbejde	75.000	75.000
	75.000	75.000

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

2. Finansiering

Finansieringsindtægter

Renteindtægter i øvrigt	0	3.493
	0	3.493

Finansieringsudgifter

Renteomkostninger til associerede virksomheder	-3.742	0
Renteomkostninger til kreditinstitutter	-1.383.680	-1.580.653
Renteomkostninger overført til projektbeholdning	1.383.680	1.577.160
Gebyrer	-1.881	-1.263
	-5.623	-4.756
I alt	-5.623	-1.263

3. Igangværende projekter

	2017	2016
Igangværende projekt til kostpris	10.921.268	266.132.805
Aktiverede renter	324.625	1.825.224
	11.245.893	267.958.029

Noter

4. Egenkapital

	Virksomhedskapi tal	Overført resultat	Foreslået udbytte	Ekstraordinært udbytte	Ultimo
Egenkapital 1. januar 2017	53.628.788	96.927.694	0	0	150.556.482
Kapitalnedsættelse	-52.628.788	0	0	0	-52.628.788
Årets resultat	0	-96.201.137	22.000.000	193.441.798	119.240.661
Udbetalt udbytte	0	0	0	-193.441.798	-193.441.798
Egenkapital 31. december 2017	1.000.000	726.557	22.000.000	0	23.726.557

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 405.251, er ikke til selskabets frie disposition. Der er herudover ingen sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser i selskabet.