

Amerika Plads C P/S

Vestre Havnepromenade 7

9000 Aalborg

CVR-nr. 36502037

Årsrapport

01-01-2016 - 31-12-2016

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 08-03-2017

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 01-01-2016 - 31-12-2016 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. 31-12-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10-02-2017

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 01-01-2016 - 31-12-2016, 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. 31-12-2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 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 10-02-2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Andersen
Statsautoriseret revisor

Peter Aslak Storgaard
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Amerika Plads C P/S aflægger herved sin 2. årsrapport, omfattende perioden fra 1. januar til 31. december 2016.

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 opføres i alt 121 kvalitetslejligheder med henblik på salg til private købere. Byggeriet forløber planmæssigt, og der er solgt 92 ud af de 121 lejligheder. Byggeriet forventes færdigt foråret 2017, der henvises endvidere til www.amerikahave.dk.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 udgør DKK -291.263 mod DKK -258.355 året før.

Selskabets balance pr. 31-12-2016 udviser en balancesum på DKK 275.693.231, og en egenkapital på DKK 150.556.482, svarende til en soliditetsgrad på 54,6% mod en soliditetsgrad pr. 31-12-2015 på 70,1%

Årets resultat foreslås fremført til næste år.

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 projektets udvikling, opførelse og salg vil blive indregnet på tidspunktet for lejlighedernes overdragelse til de respektive købere, forventeligt fra foråret 2017. Selskabet forventes således at generere et positivt resultat i regnskabsåret 2017.

Forurening

Som udviklingsvirksomhed har selskabet ikke en egentlig produktion, der i sig selv kan påvirke miljøet negativt.

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Amerika Plads C P/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Implementeringen har ikke medført ændringer i anvendt regnskabspraksis, udover ændrede oplysningskrav. Anvendt regnskabspraksis er således uændret i forhold til tidligere 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 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

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.

Likvide beholdninger og indeståender på deponeringskonti

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

Amerika Plads C P/S

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Amerika Plads C P/S

Resultatopgørelse

	Note	2016	28-01-2015 - 31-12-2015
Personaleomkostninger	1	-75.000	-68.750
Andre eksterne omkostninger		-215.000	-189.583
Resultat af primær drift		-290.000	-258.333
Finansielle indtægter	2	3.493	1.054
Finansielle omkostninger	2	-4.756	-1.056
		-291.263	-258.335
Årets resultat		-291.263	-258.335
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-291.263	-258.335
		-291.263	-258.335

Amerika Plads C P/S

Balance 31-12-2016

	Note	2016	2015
Aktiver			
Igangværende projekter		267.958.029	113.026.793
Igangværende projekter	3	267.958.029	113.026.793
Andre tilgodehavender		2.710.711	2.047.710
Tilgodehavender hos kapitalejere	4	73.650	43.907
Tilgodehavender		2.784.361	2.091.617
Deponeringskonto		4.895.618	0
Likvide beholdninger		55.223	302.875
Omsætningsaktiver		275.693.231	115.421.285
Aktiver		275.693.231	115.421.285

Amerika Plads C P/S

Balance 31-12-2016

	Note	2016	2015
Passiver			
Virksomhedskapital		53.628.788	21.628.788
Overført resultat		96.927.694	59.241.571
Egenkapital	5	150.556.482	80.870.359
Gæld til kreditinstitutter		105.416.726	24.515.502
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.045.618	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.674.405	10.035.424
Kortfristede gældsforpligtelser		125.136.749	34.550.926
Gældsforpligtelser		125.136.749	34.550.926
Passiver		275.693.231	115.421.285
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Noter

1. Personaleomkostninger

	2016	28-01-2015 - 31-12-2015
Advokathonorar for bestyrelsesarbejde	75.000	68.750
	75.000	68.750

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	3.493	1.054
	3.493	1.054

Finansieringsudgifter

Renteomkostninger til kreditinstitutter	-1.580.653	-249.113
Renteomkostninger overført til projektbeholdning	1.577.160	248.064
Gebyrer	-1.263	-7
	-4.756	-1.056

I alt	-1.263	-2
--------------	---------------	-----------

3. Igangværende projekter

	2016	2015
Igangværende projekt til kostpris	266.132.805	112.778.729
Aktiverede renter	1.825.224	248.064
	267.958.029	113.026.793

Noter

4. Tilgodehavender hos kapitalejer

Selskabet af ydet et lån på DKK 73.650 til en af selskabets kapitalejere. Ledelsen er opmærksom på, at lånet efter de hidtil gældende regler er ulovligt aktionærlån. Betingelserne for at kunne lovliggøre lånet i henhold til nye regler fra 1. januar 2017 kan opfyldes, og forholdet vil blive lovliggjort på selskabets førstkomende generalforsamling.

5. Egenkapital

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Ultimo
Egenkapital 1. januar 2016	21.628.788	59.241.571	80.870.359
Kapitalforhøjelse	32.000.000	38.000.000	70.000.000
Omkostninger ved kapitalforhøjelse	0	-22.614	-22.614
Årets resultat	0	-291.263	-291.263
Egenkapital 31. december 2016	53.628.788	96.927.694	150.556.482

Virksomhedskapitalen består af 53.628.788 stk. aktier á nominelt DKK 1. Aktierne er opdelt i følgende klasser:

A-kapitalandele: nominelt 26.781.250

B-kapitalandele: nominelt 26.847.538

6. Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Indeståender på deponeringskonti, DKK 4.895.618, er ikke til selskabets frie disposition. Der er herudover ingen sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser i selskabet.