

# **Poppelstykket 12 A/S**

c/o DEAS A/S  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 21538574

## **Årsrapport for perioden 1. juli 2016 - 31. december 2017**

1. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 14. februar 2018

---

Bo Bendtsen  
Dirigent

## **Poppelstykket 12 A/S**

### **Indholdsfortegnelse**

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Poppelstykket 12 A/S**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Poppelstykket 12 A/S c/o DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
CVR-nr.	21538574
Stiftelsesdato	1. juli 2016
Hjemsted	Frederiksberg
Regnskabsår	1. juli 2016 - 31. december 2017
<b>Bestyrelse</b>	Peter Damgaard Jensen, Formand Annegrete Birck Jakobsen Michael Nellemann Pedersen
<b>Direktion</b>	Nikolaj Stampe
<b>Administrationsselskab</b>	DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup CVR-nr.: 33771231
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank

## **Poppelstykket 12 A/S**

### **Ledelsespåtegning**

Bestyrelse og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 31. december 2017 for Poppelstykket 12 A/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. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 14. februar 2018

#### **Direktion**

Nikolaj Stampe

#### **Bestyrelse**

Peter Damgaard Jensen  
Formand

Annegrete Birck Jakobsen

Michael Nellemann Pedersen

## **Poppelstykket 12 A/S**

### **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

#### **Til kapitalejerne i Poppelstykket 12 A/S**

##### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Poppelstykket 12 A/S for regnskabsåret 1. juli 2016 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

##### **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.

##### **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 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 årsregnskabet**

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.

## **Poppelstykket 12 A/S**

### **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

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.
- 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 forsætte 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 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 14. februar 2018

**PricewaterhouseCoopers**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 33771231

Per Rolf Larssen  
Statsautoriseret revisor  
mne24822

## **Poppelstykket 12 A/S**

### **Ledelsesberetning**

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i anlægsinvestering i fast ejendom.

#### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2016 - 31. december 2017 udviser et resultat på kr. -36.179, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på kr. 165.944.450, og en egenkapital på kr. 40.663.821.

Selskabet er i regnskabsåret overtaget fra Poppelstykket 12 ApS og omdannet til et aktieselskab. Sammenligningstallene er derfor ikke sammenlignelige, da det tidligere selskabs formålparagraf ikke er identisk.

Selskabet er påbegyndt opførelse af udlejningsejendom der forventes at være færdigopført den 1. februar 2018.

De samlede opførelsesomkostninger forventes at udgøre 181 mio.kr.

Der er i regnskabsåret investeret 162 mio.kr. i byggeriet der forløber planmæssigt.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Poppelstykket 12 A/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Poppelstykket 12 A/S for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

#### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### **Generelt**

##### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

#### **Resultatopgørelsen**

##### **Andre eksterne omkostninger**

I posten indgår udgifter ved drift af selskabets ejendom samt omkostninger til administration af selskabet.

##### **Skat af årets resultat**

Da selskabet opfylder bestemmelserne i Selskabsskattelovens § 3A, opgjort på basis af den regnskabsmæssige dagsværdi, er der ikke resultatført skat af årets resultat eller afsat udskudt skat.



## **Poppelstykket 12 A/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Balancen**

##### **Materielle anlægsaktiver**

###### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkosninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

###### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

###### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

###### **Kortfristede gældsforpligtelser**

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

###### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Poppelstykket 12 A/S

### Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2016 - 31. december 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Nettoomsætning		0	1.518.922
Andre eksterne omkostninger		-36.179	-2.099.953
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-36.179</b>	<b>-581.031</b>
Personaleomkostninger	1	0	-909.428
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-249.047
<b>Driftsresultat</b>		<b>-36.179</b>	<b>-1.739.506</b>
Finansielle omkostninger		0	-6.662
<b>Resultat før skat</b>		<b>-36.179</b>	<b>-1.746.168</b>
Skat af årets resultat		0	536.161
<b>Årets resultat</b>		<b>-36.179</b>	<b>-1.210.007</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-36.179	-1.210.007
		<b>-36.179</b>	<b>-1.210.007</b>

**Poppelstykket 12 A/S****Balance 31. december**

	<b>Note</b>	<b>2017 kr.</b>	<b>2016 kr.</b>
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	<u>162.444.970</u>	<u>56.910.934</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>162.444.970</u></b>	<b><u>56.910.934</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>162.444.970</u></b>	<b><u>56.910.934</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	376.173
Andre tilgodehavender		<u>387.908</u>	<u>290.919</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>387.908</u></b>	<b><u>667.092</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>3.111.572</u></b>	<b><u>637.205</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>3.499.480</u></b>	<b><u>1.304.297</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>165.944.450</u></b>	<b><u>58.215.231</u></b>

## Poppelstykket 12 A/S

### Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	40.998.418
Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital		14.000.000	0
Overført resultat		40.163.821	3.576.582
Ikke indbetalt virksomhedskapital		-14.000.000	0
<b>Egenkapital</b>	3	<b>40.663.821</b>	<b>44.700.000</b>
Hensættelser til udskudt skat		0	12.177.738
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>12.177.738</b>
Modtagne forudbetalinger fra lejere		1.538.658	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		58.999	1.293.743
Gæld til ejere		122.000.000	0
Anden gæld		1.682.972	43.750
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>125.280.629</b>	<b>1.337.493</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>125.280.629</b>	<b>1.337.493</b>
<b>Passiver</b>		<b>165.944.450</b>	<b>58.215.231</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		
Ejerskab			

## Poppelstykket 12 A/S

### Noter

	2016/17	2015/16
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	0	887.510
Andre personaleomkostninger	0	21.918
	<b>0</b>	<b>909.428</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	6.545.765	6.709.865
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	162.444.970	0
Afgang i årets løb	-6.545.765	-164.100
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>162.444.970</b>	<b>6.545.765</b>
Opskrivninger primo	52.612.435	9.104.600
Årets opskrivninger	0	43.507.835
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-52.612.435	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>52.612.435</b>
Af- og nedskrivninger primo	-2.247.266	-2.114.636
Årets afskrivninger	0	-132.630
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	2.247.266	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>-2.247.266</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>162.444.970</b>	<b>56.910.934</b>

### 3. Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Reserve for nettoopskrivning	Overført resultat	Reserve for ikke indbetalt virksomheds kapital	Ikke indbetalt virksomheds kapital
Egenkapital primo	125.000	40.998.418	3.576.582	0	0
Kapitaltilførsel	375.000	-40.998.418	36.623.418	14.000.000	-14.000.000
Forslag til årets resultatdisponering	0	0	-36.179	0	0
	<b>500.000</b>	<b>0</b>	<b>40.163.821</b>	<b>14.000.000</b>	<b>-14.000.000</b>

### 4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.