

Poppelstykket 12 A/S

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

CVR-nr. 21538574

Årsrapport for 2022

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 24. februar 2023

Henrik Johnsen Rasmussen
Dirigent

Poppelstykket 12 A/S

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Poppelstykket 12 A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Poppelstykket 12 A/S c/o DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
CVR-nr.	21538574
Stiftelsesdato	30. december 1998
Hjemsted	Frederiksberg
Regnskabsår	01-01-2022 - 31-12-2022
Bestyrelse	Jon Steingrim Johnsen Annegrete Birck Jakobsen Michael Nellemann Pedersen
Direktion	Nikolaj Stampe
Administrationsselskab	DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
CVR-nr.	33771231
Pengeinstitut	Danske Bank

Poppelstykket 12 A/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 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. 31-12-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 24. februar 2023

Direktion

Nikolaj Stampe

Bestyrelse

Jon Steingrim Johnsen
Formand

Annegrete Birck Jakobsen
Medlem

Michael Nellemann Pedersen
Medlem

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Poppelstykket A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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

Poppelstykket 12 A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 24. februar 2023

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 01-01-2022 - 31-12-2022 udviser et resultat på kr. 9.666.115, og selskabets balance pr. 31-12-2022 udviser en balancesum på kr. 227.604.664, og en egenkapital på kr. 128.300.140.

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

Generelt

Årsrapporten for Poppelstykket 12 A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 i resultatopgørelsen alle 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

Lejeindtægter

I posten indgår nettoglejeindtægter ved udlejning af selskabets ejendom.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle omkostninger indeholder rentekomkostninger.

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 omkostninger 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. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af en DCF-baseret værdiansættelsesmodel. 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, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

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. januar - 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Lejeindtægter		11.344.720	10.249.609
Andre eksterne omkostninger	1	-4.510.169	-3.583.187
Bruttoresultat		6.834.551	6.666.422
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		2.866.115	-1.122.751
Driftsresultat		9.700.666	5.543.671
Andre finansielle omkostninger		-34.551	-131.920
Årets resultat		9.666.115	5.411.751
Forslag til resultatdisponering			
Overført underskud		9.666.115	5.411.751
Resultatdisponering		9.666.115	5.411.751

Poppelstykket 12 A/S

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	224.026.496	221.160.381
Materielle anlægsaktiver		224.026.496	221.160.381
Anlægsaktiver		224.026.496	221.160.381
Andre tilgodehavender		178.437	827.540
Tilgodehavender hos lejere		143.155	23.811
Tilgodehavender		321.592	851.351
Likvide beholdninger		3.256.576	2.225.995
Omsætningsaktiver		3.578.168	3.077.346
Aktiver		227.604.664	224.237.727

Poppelstykket 12 A/S

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført underskud		127.800.140	118.134.026
Egenkapital		128.300.140	118.634.026
Modtagne forudbetalinger fra lejere		3.830.390	3.724.315
Leverandører af varer og tjenesteydelser		43.347	262.376
Gæld til ejere		95.000.000	101.000.000
Anden gæld, herunder skyldig skatter og skyldige bidrag til social sikring		430.787	617.010
Kortfristede gældsforpligtelser		99.304.524	105.603.701
Gældsforpligtelser		99.304.524	105.603.701
Passiver		227.604.664	224.237.727
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		
Ejerskab	5		

Poppelstykket 12 A/S

Egenkapitaloppgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-01-2022	500.000	118.134.025	118.634.025
Årets resultat	0	9.666.115	9.666.115
Egenkapital 31-12-2022	500.000	127.800.140	128.300.140

Poppelstykket 12 A/S

Noter

1. Andre eksterne omkostninger

Der er ikke ansatte i selskabet.

Bestyrelse og direktion modtager ikke vederlag fra selskabet.

2. Investeringsjendomme

Kostpris primo	170.057.650	170.057.650
Kostpris ultimo	170.057.650	170.057.650
Opskrivninger primo	51.102.731	52.225.482
Årets opskrivninger	2.866.115	-1.122.751
Opskrivninger ultimo	53.968.846	51.102.731
Regnskabsmæssig værdi ultimo	224.026.496	221.160.381

Ejendommen er optaget til dagsværdi på baggrund af en DCF-baseret værdiansættelsesmodel.

Anvendt afkastkrav	4,00 %	4,00 %
Såfremt afkastkravet varieres med 0,25% ændres dagsværdien med:		
Stigende afkastkrav	-13.203.402	-12.885.226
Faldende afkastkrav	14.986.705	14.621.952

3. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

5. Ejerskab

Selskabet er 100 % ejet af følgende pensionskasser, som besidder anparter, der er tillagt mindst 5 % af kapitalens stemmerettigheder, eller hvis pålydende værdi mindst udgør 5 % af anpartskapitalen.

Pensionskassen for Sygeplejersker og Lægeseværter, Tuborg Boulevard 3, 2900 Hellerup, CVR.nr. 71 97 15 11

Pensionskassen for Sundhedsfaglige, Tuborg Boulevard 3, 2900 Hellerup, CVR.nr. 71 97 35 14

Pensionskassen for Socialrådgivere, Socialpædagoger og Kontorpersonale, Tuborg Boulevard 3, 2900 Hellerup, CVR.nr. 71 97 43 16