

POPPELSTYKKET 8 ApS

Vingårds Alle 37
2900 Hellerup

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

23/05/2017

Ulrik Bjerrg Pedersen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

POPPELSTYKKET 8 ApS

Vingårds Alle 37

2900 Hellerup

Telefonnummer: 24266061

CVR-nr: 32669433

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Revisor

Statsautoriseret revisor Søren Cortsen

Søkkrogen 6

3480 Fredensborg

DK Danmark

CVR-nr: 27909833

P-enhed: 1010626788

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Poppelstykket 8 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsrapporten efter min opfattelse indeholder de oplysninger, der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er derfor min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016.

Selskabet opfylder betingelserne for fravalg af revision af selskabets årsregnskaber og gør brug heraf.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 27/01/2017

Direktion

Ulrik Bjerg-Pedersen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i Poppelstykket 8 ApS

Jeg har opstillet årsregnskabet for Poppelstykket 8 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabets ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Jeg har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principperne vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er selskabets ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabets ledelse har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller review konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sørup, 27/01/2017

Søren Cortsen
Statsautoriseret revisor
Statsautoriseret revisor Søren Cortsen
CVR: 27909833

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med handel og investering herunder udlejning vedrørende fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Uændret anvendt regnskabspraksis.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og 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 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.

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

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Indtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af virksomhedens hovedaktivitet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat.

Balance

Grunde og bygninger

Grunde og bygninger optages til anskaffelsespriser. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdien er udtryk for ejendommens salgsværdi på sammenlignelige ejendomme på et velfungerende marked. Hvis ikke der eksisterer et sammenligneligt marked, opgøres ejendommens dagsværdi ved hjælp af relevant kapitalværdi / afkastbaseret model. Efterfølgende værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Driftsmateriel og inventar optages til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af forventet scrapværdi.

Der foretages afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid

Driftsmateriel og inventar 5 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjenesten eller tabet indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat beregnes med 22% af alle forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige dispositioner, som skyldes, at indtægter og udgifter ikke indgår i resultatet i samme periode.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		4.010.534	4.286.191
Ejendomsomkostninger		-712.160	-311.782
Administrationsomkostninger		-150.577	-220.483
Bruttoresultat		3.147.797	3.753.926
Resultat af ordinær primær drift		3.147.797	3.753.926
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Andre finansielle indtægter		0	78.799
Øvrige finansielle omkostninger		-2.594.419	-3.179.423
Ordinært resultat før skat		553.378	653.302
Skat af årets resultat	1	-176.448	-97.600
Årets resultat		376.930	555.702
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	6.000.000
Overført resultat		376.930	-5.444.298
I alt		376.930	555.702

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		113.750.000	98.750.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	113.750.000	98.750.000
Anlægsaktiver i alt		113.750.000	98.750.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		437.544	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0
Andre tilgodehavender		0	108.440
Tilgodehavender i alt		437.544	108.440
Likvide beholdninger		0	0
Omsætningsaktiver i alt		437.544	108.440
Aktiver i alt		114.187.544	98.858.440

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		30.298.106	29.921.176
Forslag til udbytte		0	616.513
Egenkapital i alt		30.423.106	30.662.689
Hensættelse til udskudt skat		8.244.300	8.178.600
Hensatte forpligtelser i alt		8.244.300	8.178.600
Gæld til realkreditinstitutter		34.731.884	35.092.153
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		35.947.000	21.000.000
Deposita		649.893	970.269
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	71.328.777	57.062.422
Gæld til realkreditinstitutter		400.000	533.869
Gæld til banker		1.425.006	718.688
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	112.169
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		810.209	0
Skyldig selskabsskat		0	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.556.146	1.590.003
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.191.361	2.954.729
Gældsforpligtelser i alt		75.520.138	60.017.151
Passiver i alt		114.187.544	98.858.440

Noter

1. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 t.kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	65.700	97.600
Skat mellem koncern selskaber	110.748	0
	<u>176.448</u>	<u>97.600</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	65.245.418	0	0
Tilgang	15.000.000	0	0
Afgang	0	0	0
Kostpris ultimo	80.245.418	0	0
Opskrivninger primo	33.504.582	0	0
Årets opskrivning	0	0	0
Opskrivninger ultimo	33.504.582	0	0
Af- og nedskrivning primo	0	0	0
Årets afskrivning	0	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	113.750.000	0	0

Ejendommen er sat til et afkast på 6% baseret på nettoindtægt på 3 mio. kr. hvilket giver en værdi af ejendom og grund på kr. 50,750 mio., og med fradrag af hjemfaldspligt på 12,0 mio kr. giver dette en nettoværdi af bygning på 38,750 mio. kr. Merværdi der tillægges byggeret til yderligere bolig og erhverv er vurderet til 75 mio. kr.

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	28.131.884	400.000	27.731.884	25.700.000
Bankgæld	7.000.000	0	7.000.000	0
Deposita	649.893	0	649.893	649.893
Gældsbev.	35.947.000	0	35.947.000	35.947.000
	71.728.777	400.000	71.328.777	62.296.893

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabets ejendom er beliggende på lejet grund med hjemfaldspligt til Københavns kommune i år 2050. Frikøbsværdien af hjemfaldspligten udgør ca. 12 mio. kr.

5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor realkreditinstitut er givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på statutidspunktet udgør t.kr. 113.750.

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor realkreditinstitut er der givet pant i de fremtidige lejeindtægter baseret på gældende lejekontrakter.