

POPPELSTYKKET 8 ApS

Vingårds Alle 37
2900 Hellerup

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

11/05/2019

Ulrik Bjerg-Pedersen

Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	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: 01/01/2018 - 31/12/2018

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 2018 for Poppelstykket 8 ApS.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billed af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr 31. decemebr 2018 og af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 18/03/2019

Direktion

Ulrik Bjerg-Pedersen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i Poppelstykket 8 ApS

Jeg har opstillet årsregnskabet for Poppelstykket 8 ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 revisorers 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 opstillingen 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, 18/03/2019

Søren Cortsen , mne14951
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 regnskabs afslutning

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. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C. 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 indregnes efter faktureringsprincippet, 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 salgskostninger 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. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning		4.699.383	3.696.653
Ejendomsomkostninger		-3.827.554	-1.886.696
Administrationsomkostninger		-353.046	-754.811
Bruttoresultat		518.783	1.055.146
Resultat af ordinær primær drift		518.783	1.055.146
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-9.701.154
Andre finansielle indtægter		15.000	0
Øvrige finansielle omkostninger		-2.963.480	-3.539.914
Ordinært resultat før skat		-2.429.697	-12.185.922
Skat af årets resultat	1	2.542.500	2.701.800
Årets resultat		112.803	-9.484.122
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Ekstraordinært udbytte indregnet under gældsforpligtelser		0	100.000
Overført resultat		112.803	-9.584.122
I alt		112.803	-9.484.122

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme		138.113.071	138.113.071
Materielle anlægsaktiver i alt	2	138.113.071	138.113.071
Anlægsaktiver i alt		138.113.071	138.113.071
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		914.096	917.187
Andre tilgodehavender		146.192	0
Tilgodehavender i alt		1.060.288	917.187
Likvide beholdninger		0	0
Omsætningsaktiver i alt		1.060.288	917.187
Aktiver i alt		139.173.359	139.030.258

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		20.826.787	20.713.984
Forslag til udbytte		0	0
Egenkapital i alt		20.951.787	20.838.984
Hensættelse til udskudt skat		3.000.000	5.542.500
Hensatte forpligtelser i alt		3.000.000	5.542.500
Gæld til realkreditinstitutter		23.296.548	24.960.670
Gæld til banker		7.500.000	7.500.000
Kreditinstitutter i øvrigt		35.947.000	35.947.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		34.064.225	34.064.225
Deposita		0	662.561
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	100.807.773	103.134.456
Gæld til realkreditinstitutter		1.650.000	1.600.000
Gæld til banker		2.380.625	4.452.772
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		7.836.517	718.935
Skyldig selskabsskat		0	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.546.657	2.742.611
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		14.413.799	9.514.318
Gældsforpligtelser i alt		115.221.572	112.648.774
Passiver i alt		139.173.359	139.030.258

	Note
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	4

Noter

1. Skat af årets resultat

	2018 kr.	2017 t.kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	2.542.500	2.701.800
Skat mellem koncern selskaber	0	0
	2.542.500	2.701.800

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	114.309.643	0	0
Tilgang	0	0	0
Afgang	0	0	0
Kostpris ultimo	114.309.643	0	0
Opskrivninger primo	23.803.428	0	0
Årets opskrivning	0	0	0
Opskrivninger ultimo	23.803.428	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	138.113.071	0	0

Ejendommen er sat til et afkast på 6% baseret på nettoindtægt på 3,8 mio. kr. hvilket giver en værdi af ejendom og grund på kr. 63 mio. 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	24.946.548	1.650.000	23.296.548	0
Bankgæld	7.500.000	0	7.500.000	0
Hjemfaldspligt	34.064.225	0	34.064.225	0
Gældsbev.	35.947.000	0	35.947.000	0
	102.457.773	1.650.000	100.807.773	0

4. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets grund og bygninger er sat til et afkast på 6% baseret på nettolejeindtægt på 3,8 mio.kr., hvilket giver en værdi af ejendom og grund på 63 mio. kr. . Hertil er tillagt merværdi af byggeret til yderligere opførelse af boliger og erhverv, vurderet til en værdi til 75 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. 138.113.

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

Til sikkerhed for bankgæld er udstedt ejerpantebreve nom. t.kr. 13 med pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på statutidspunktet udgør t.kr. 138.113

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	1