

POPPELSTYKKET 8 ApS

Vingårds Alle 37
2900 Hellerup

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

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

30/05/2018

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: 01/01/2017 - 31/12/2017

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 2017 - 31. december 2017 for Poppelstykket 8 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og den finansielle stilling, samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet står over for.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 16/04/2018

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 2017 - 31. december 2017 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 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, 16/04/2018

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 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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		3.696.653	4.010.534
Ejendomsomkostninger		-1.886.696	-712.160
Administrationsomkostninger		-754.811	-150.577
Bruttoresultat		1.055.146	3.147.797
Resultat af ordinær primær drift		1.055.146	3.147.797
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-9.701.154	0
Andre finansielle indtægter		0	0
Øvrige finansielle omkostninger		-3.539.914	-2.594.419
Ordinært resultat før skat		-12.185.922	553.378
Skat af årets resultat	1	2.701.800	-176.448
Årets resultat		-9.484.122	376.930
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Ekstraordinært udbytte indregnet under gældsforpligtelser		100.000	0
Overført resultat		-9.584.122	376.930
I alt		-9.484.122	376.930

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme		138.113.071	113.750.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	138.113.071	113.750.000
Anlægsaktiver i alt		138.113.071	113.750.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		917.187	437.544
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0
Andre tilgodehavender		0	0
Tilgodehavender i alt		917.187	437.544
Likvide beholdninger		0	0
Omsætningsaktiver i alt		917.187	437.544
Aktiver i alt		139.030.258	114.187.544

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		20.713.984	30.298.106
Forslag til udbytte		0	0
Egenkapital i alt		20.838.984	30.423.106
Hensættelse til udskudt skat		5.542.500	8.244.300
Hensatte forpligtelser i alt		5.542.500	8.244.300
Gæld til realkreditinstitutter		32.460.670	34.731.884
Kreditinstitutter i øvrigt		35.947.000	35.947.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		34.064.225	0
Deposita		662.561	649.893
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	103.134.456	71.328.777
Gæld til realkreditinstitutter		1.600.000	400.000
Gæld til banker		4.452.772	1.425.006
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		718.935	810.209
Skyldig selskabsskat		0	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.742.611	1.556.146
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		9.514.318	4.191.361
Gældsforpligtelser i alt		112.648.774	75.520.138
Passiver i alt		139.030.258	114.187.544

Noter

1. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016 t.kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	2.701.800	65.700
Skat mellem koncern selskaber		110.748
	<u>2.701.800</u>	<u>176.448</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og Produktionsanlæg bygninger kr.	og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	80.245.418	0	0
Tilgang	34.064.225	0	0
Afgang	0	0	0
Kostpris ultimo	114.309.643	0	0
Opskrivninger primo	33.504.582	0	0
Årets opskrivning	-9.701.154	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	26.560.670	1.600.000	24.960.670	0
Bankgæld	7.500.000	0	7.500.000	0
Deposita	662.561	0	662.561	0
Hjemfaldspligt	34.064.225	0	34.064.225	0
Gældsbev.	35.947.000	0	35.947.000	0
	104.734.456	1.600.000	103.134.456	0

4. 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.