

POPPELSTYKKET 8 ApS

Carolinevej 3
2900 Hellerup

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

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

30/04/2016

Ulrik Bjerg-Pedersen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Noter	11
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden POPPELSTYKKET 8 ApS
Carolinevej 3
2900 Hellerup

Telefonnummer: 24266061

CVR-nr: 32669433

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 16/03/2016

Direktion

Ulrik Bjerg-Pedersen

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.

Skat af årets resultat afsættes med 23,5% af den foreløbige opgjorte skattepligtige indkomst.

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 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		4.286.191	1.028.355
Ejendomsomkostninger		-311.782	-45.867
Administrationsomkostninger		-220.483	-43.935
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-29.274
Bruttoresultat		3.753.926	909.279
Resultat af ordinær primær drift		3.753.926	909.279
Andre finansielle indtægter	1	78.799	11.793
Øvrige finansielle omkostninger		-3.179.423	-441.377
Ordinært resultat før skat		653.302	479.695
Skat af årets resultat	2	-97.600	-112.800
Årets resultat		555.702	366.895
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		6.000.000	0
Overført resultat		-5.444.298	366.895
I alt		555.702	366.895

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme		98.750.000	55.300.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	98.750.000	55.300.000
Anlægsaktiver i alt		98.750.000	55.300.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	736.126
Andre tilgodehavender		108.440	169.144
Tilgodehavender i alt		108.440	905.270
Likvide beholdninger		0	270.090
Omsætningsaktiver i alt		108.440	1.175.360
Aktiver i alt		98.858.440	56.475.360

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		29.921.176	9.274.474
Forslag til udbytte		616.513	0
Egenkapital i alt	4	30.662.689	9.399.474
Hensættelse til udskudt skat		8.178.600	722.000
Hensatte forpligtelser i alt		8.178.600	722.000
Gæld til realkreditinstitutter		35.092.153	32.890.877
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		21.000.000	8.047.331
Deposita		970.269	909.456
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	57.062.422	41.847.664
Gæld til realkreditinstitutter		533.869	2.800.000
Gæld til banker		718.688	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	47.461
Leverandører af varer og tjenesteydelser		112.169	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.590.003	1.658.761
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.954.729	4.506.222
Gældsforpligtelser i alt		60.017.151	46.353.886
Passiver i alt		98.858.440	56.475.360

Noter

1. Andre finansielle indtægter

Heri indgår koncernretner med kr. 78.799

2. Skat af årets resultat

	2015	2014
	kr.	t.kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	97.600	112.800
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	97.600	112.800

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	55.245.418	0	0
Tilgang	10.000.000	0	0
Afgang	0	0	0
Kostpris ultimo	65.245.418	0	0
Opskrivninger primo	54.582	0	0
Årets opskrivning	33.450.000	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	98.750.000	0	0

Ejendommen er sat til et afkast på 6,3% baseret på nettoindtægt på 4,4 mio. kr. hvilket giver en værdi af ejendom og grund på kr. 63 mio., og med fradrag af hjemfaldspligt på 11,5 mio. kr. giver dette en nettoværdi af bygning på 61,5 mio. kr. hvilket er lig værdien i regnskabet.

Merværdi der tillægges byggeret til yderligere bolig og erhverv er vurderet til 33,5 mio. kr. Indregningen heraf sker over egenkapitalen med fradrag af udskudt skat, som følge af at værdien kan tilskrives tidligere år.

4. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	Ialt kr.
Saldo primo	125.000	0	9.274.474	0	9.399.474
Udloddet ordinært udbytte	0	0	-6.000.000	6.000.000	0
Udbetalt udbytte	0	0	0	-5.383.487	-5.383.487
Opskrivning af byggeret	0	0	26.091.000	0	26.091.000
Årets resultat	0	0	555.702	0	555.702
Egenkapital ultimo	125.000	0	29.921.176	616.513	30.662.689

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	28.492.153	400.000	28.092.153	26.500.000
Bankgæld	7.000.000	0	7.000.000	0
Deposita	970.269	0	970.269	970.269
Gældsbev.	21.133.869	133.869	21.000.000	21.000.000
	57.596.291	533.869	57.062.422	48.470.269

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabets ejendom er beliggende på lejet grund med hjemfaldspligt til Københavns kommune i år 2050. Frikøbsværdien af hjemfaldspligten udgør ca. 11,5 mio. kr.

7. 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 statusdagspunktet udgør t.kr. 98.750.

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