



Poppelstykket 8 ApS

Skanderborgvej 277, 1.
8260 Viby J
CVR-nr. 32669433

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
31.08.2020

Christina Ruus Frost
Dirigent

Indhold

| | |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Resultatopgørelse for 2019 | 8 |
| Balance pr. 31.12.2019 | 9 |
| Egenkapitalopgørelse for 2019 | 11 |
| Noter | 12 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Poppelstykket 8 ApS
Skanderborgvej 277, 1.
8260 Viby J

CVR-nr.: 32669433
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Direktion

John Ross Graakjær, direktør
Hans Ladekjær Jeppesen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Poppelstykket 8 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 31.08.2020

Direktion

John Ross Graakjær
direktør

Hans Ladekjær Jeppesen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Poppelstykket 8 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Poppelstykket 8 ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og 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 årsregnskabet, 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 anvendte 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover 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.

Aarhus, den 31.08.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Klaus Tvede-Jensen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne23304

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at opføre fast ejendom og investerer i fast ejendom, samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 468 t.kr. Årets resultat anses som forventet, da selskabet har igangsat en nedrivning af størstedelen af selskabets ejendom, samt efterfølgende opførelse af en ny ejendom på en del af grunden.

Nedrivnings- og byggeprojektet er igangsat i 2019, hvorfor selskabets ejendom i regnskabsåret er overført fra en investeringejendom til materielle anlægsaktiver under udførelse.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke af få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling.

Resultatopgørelse for 2019

| | Note | 2019 kr. | 2018 kr. |
|--|------|------------------|--------------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 184.996 | 518.783 |
| Andre finansielle indtægter | | 0 | 15.000 |
| Andre finansielle omkostninger | 1 | (1.046.832) | (2.963.480) |
| Resultat før skat | | (861.836) | (2.429.697) |
| Skat af årets resultat | 2 | 394.000 | 2.542.500 |
| Årets resultat | | (467.836) | 112.803 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | (467.836) | 112.803 |
| Resultatdisponering | | (467.836) | 112.803 |

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

| | Note | 2019 kr. | 2018 kr. |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Investeringsjendomme | | 0 | 138.113.071 |
| Materielle aktiver under udførelse | | 268.396.795 | 0 |
| Materielle aktiver | 3 | 268.396.795 | 138.113.071 |
| Anlægsaktiver | | 268.396.795 | 138.113.071 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 0 | 914.096 |
| Andre tilgodehavender | | 5.802.516 | 146.192 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 1.233 | 0 |
| Tilgodehavender | | 5.803.749 | 1.060.288 |
| Omsætningsaktiver | | 5.803.749 | 1.060.288 |
| Aktiver | | 274.200.544 | 139.173.359 |

Passiver

| | Note | 2019 kr. | 2018 kr. |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Virksomhedskapital | | 117.169.246 | 125.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 18.328.951 | 18.796.787 |
| Egenkapital | | 135.498.197 | 18.921.787 |
| Udskudt skat | | 4.636.000 | 5.030.000 |
| Hensatte forpligtelser | | 4.636.000 | 5.030.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 0 | 23.296.548 |
| Bankgæld | | 0 | 7.500.000 |
| Anden gæld | | 0 | 34.064.225 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | 0 | 64.860.773 |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | | 0 | 1.650.000 |
| Bankgæld | | 100.448.668 | 2.380.625 |
| Gæld til kreditinstitutter i øvrigt | | 0 | 35.947.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 21.917.904 | 0 |
| Anden gæld | | 11.699.775 | 10.383.174 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 134.066.347 | 50.360.799 |
| Gældsforpligtelser | | 134.066.347 | 115.221.572 |
| Passiver | | 274.200.544 | 139.173.359 |

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

Egenkapitalopgørelse for 2019

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|-------------------------------------|--------------------------------|--|--------------------|
| Egenkapital primo | 125.000 | 20.826.787 | 20.951.787 |
| Rettelse af væsentlige fejl | 0 | (2.030.000) | (2.030.000) |
| Korrigeret egenkapital primo | 125.000 | 18.796.787 | 18.921.787 |
| Kapitalforhøjelse | 117.044.246 | 0 | 117.044.246 |
| Årets resultat | 0 | (467.836) | (467.836) |
| Egenkapital ultimo | 117.169.246 | 18.328.951 | 135.498.197 |

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

| | 2019 kr. | 2018 kr. |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Renteomkostninger i øvrigt | 17.273 | 0 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 1.029.559 | 2.963.480 |
| | 1.046.832 | 2.963.480 |

2 Skat af årets resultat

| | 2019 kr. | 2018 kr. |
|-------------------------|------------------|--------------------|
| Ændring af udskudt skat | (394.000) | (2.542.500) |
| | (394.000) | (2.542.500) |

3 Materielle aktiver

| | Investerings- ejendomme kr. | Materielle aktiver under udførelse kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|--|
| Kostpris primo | 114.309.643 | 0 |
| Overførsler | (114.309.643) | 138.113.071 |
| Tilgange | 0 | 130.283.724 |
| Kostpris ultimo | 0 | 268.396.795 |
| Opskrivninger primo | 23.803.428 | 0 |
| Overførsler | (23.803.428) | 0 |
| Opskrivninger ultimo | 0 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 0 | 268.396.795 |

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 360.000 t.kr. i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 267.466 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog med enkelte reklassifikationer.

Væsentlige fejl i tidligere år

Selskabet har i 2019 konstateret fejl i opstillingen af årsrapporten for 2018, hvilket har medført en ændring af målingen af den udskudte skatteforpligtelse.

Fejlsen kan henføres til, sidste regnskabsår og er vurderet som en væsentlig fejl. Den beløbsmæssige effekt af korrektionen er indregnet direkte på egenkapitalen pr. 1 januar 2019, mens sammenligningstallene for regnskabsåret 2018 ligeledes er tilpasset. Korrektionen af væsentlig fejl påvirker således ikke resultatopgørelsen for indeværende regnskabsår.

Med henvisning til årsregnskabslovens § 54, er nedenfor angivet den beløbsmæssige effekt på aktiver og passiver.

| | <u>2019</u> kr. | <u>2018</u> kr. |
|--|--------------------|--------------------|
| Aktiver jf. aflagt årsregnskab 2018 | 0 | 139.173.359 |
| Regulering af aktiver i alt | 0 | 139.173.359 |
| Egenkapital jf. aflagt årsregnskab 2018 | 0 | 20.951.787 |
| Regulering af væsentlige fejl i alt | 0 | (2.030.000) |
| Reguleret egenkapital i alt | 0 | 18.921.787 |
| Hensatte forpligtelser i alt jf. aflagt årsregnskab 2018 | 0 | 3.000.000 |
| Regulering af væsentlige fejl i alt | 0 | 2.030.000 |
| Reguleret hensatte forpligtelser i alt | 0 | 5.030.000 |
| Gældsforpligtelser i alt jf. aflagt årsregnskab 2018 | 0 | 115.221.572 |
| Regulering af væsentlige fejl i alt | 0 | 0 |
| Regulering af gældsforpligtelser i alt | 0 | 0 |

Der henvises til egenkapitalopgørelsen i nærværende årsrapport for effekten på selskabets finansielle stilling.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter som indreges, måneds eller kvartalsvis ved periodens begyndelse. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle aktiver

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Der afskrives ikke på grunde og bygninger under opførelse eller ombygning.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, den bogførte værdi for aktiver overført fra anden aktivkategori, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.