

Poppelstykket 1 A/S

Hejrevej 11
2670 Greve
CVR nr. 35 80 65 71

Ekstern årsrapport for 2016/17
(4. regnskabsår)

Årsregnskabet er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den / 2017

dirigent

Selskabsoplysninger

Poppelstykket 1 A/S
Hejrevej 11
2670 Greve

CVR-nr.: 35806571
Hjemsted: Greve
Stiftet: 18. marts 2014
Regnskabsår: 2016/17

Direktion

Michael Augustsen

Bestyrelse

Mads Rex Skovbo Augustsen
Mie Skovbo Augustsen
Michael Augustsen

Revisor

ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S
Ragnagade 7, 2100 København Ø
CVR-nr. 31 61 15 20

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	3
-------------------------	---

Årsregnskab 2016/17

Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance.....	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2016/17 for Poppelstykket 1 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 17. august 2017

I direktionen:

Michael Augustsen

Greve, den 17. august 2017

I bestyrelsen:

Mads Rex Skovbo Augustsen

Mie Skovbo Augustsen

Michael Augustsen

Direktionen og bestyrelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Poppelstykket 1 A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Poppelstykket 1 A/S for regnskabsåret 2016/17 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen heraf, er Deres ansvar.

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

København, den 17. august 2017
ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 31 61 15 20

Jan Lundqvist
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udvikling af fast ejendom samt bilforretning og beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Vedrørende usikkerhed ved indregning og måling henvises til årsregnskabets note 1, hvori usikkerhed vedrørende indregning og måling af selskabets ejendom beskrives.

Driftsrisici og finansielle risici

Der er ingen væsentlige risici og usikkerhedsfaktorer, ud over de normale for selskabets branche.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 522.937.

Egenkapitalen udgør kr. 32.983.424.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Poppelstykket 1 A/S for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg for virksomheder i regnskabsklasse C.

Selskabets ledelse har besluttet ikke at lade udarbejde koncernregnskab, idet koncernen under et ikke overstiger 2 af de i årsregnskabslovens §110 opregnede størrelseskriterier.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Som målevaluta benyttes DKK. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

RESULTATOPGØRELSE

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige, som følge af manglende tilstedeværelse, fx refusion af løn under sygdom.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Se under aktiver for en beskrivelse af afskrivning på de enkelte aktiver og deres restværdier.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Selskabet har været sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder i året.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, svarende til mægler vurdering/offentlig ejendoms-værdi. Op- eller nedskrivninger, reguleret for udskudt skat, indgår under egenkapitalen som "reserve for opskrivning".

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	72%

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender

Deposita måles til amortiseret kostpris, som normalt svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Andre tilgodehavender

Øvrige tilgodehavender der beholdes til udløb, måles til amortiseret kostpris, som normalt svarer til nominal værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af likvider i virksomhedens kassebeholdning, samt indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er ingen særlige reserver under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseret, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til amortiseret kostpris.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, der omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse for 2016/17

	Note	2015/16
BRUTTOFORTJENESTE	2.759.556	266.495
Personaleomkostninger.....	<u>-937.114</u>	<u>-705.025</u>
INDTJENINGSBIDRAG	1.822.442	-438.530
Afskrivninger	<u>-860.244</u>	<u>-280.001</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	962.198	-718.531
Finansielle indtægter	13.312	49
Finansielle omkostninger	2 <u>-302.130</u>	<u>-411.304</u>
RESULTAT FØR SKAT	673.380	-1.129.786
Skat af årets resultat	3 <u>-150.443</u>	<u>254.693</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>522.937</u>	<u>-875.093</u>
RESULTATDISPONERING:		
Reserve for opskrivning.....	-601.519	0
Overført resultat	1.124.456	-875.093
Udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultatdisponering i alt	<u>522.937</u>	<u>-875.093</u>

Balance pr. 30. juni 2017

AKTIVER	Note	30/6-16
Grunde og bygninger	<u>62.317.584</u>	<u>62.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>62.317.584</u>	<u>62.000.000</u>
Leasing depositum.....	<u>59.000</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver	<u>59.000</u>	<u>0</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>62.376.584</u>	<u>62.000.000</u>
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	0	29.500
Andre tilgodehavender	0	2.554.261
Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber	<u>660.312</u>	<u>659.497</u>
Tilgodehavender	<u>660.312</u>	<u>3.243.258</u>
Likvide beholdninger	<u>9.232.626</u>	<u>9.308.416</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>9.892.938</u>	<u>12.551.674</u>
AKTIVER	<u><u>72.269.522</u></u>	<u><u>74.551.674</u></u>

Balance pr. 30. juni 2017

PASSIVER		Note	30/6-16
Aktiekapital		500.000	50.000
Reserve for opskrivninger		29.474.501	30.076.021
Overført resultat		<u>3.008.923</u>	<u>2.334.466</u>
EGENKAPITAL	4	<u>32.983.424</u>	<u>32.460.487</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>8.774.876</u>	<u>8.636.914</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER		<u>8.774.876</u>	<u>8.636.914</u>
Prioritetsgæld	5	<u>26.944.777</u>	<u>28.462.792</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>26.944.777</u>	<u>28.462.792</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.518.015	1.547.208
Skyldige omkostninger.....		1.605.455	2.898.674
Anden gæld		<u>442.975</u>	<u>545.599</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.566.445</u>	<u>4.991.481</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER		<u>30.511.222</u>	<u>33.454.273</u>
PASSIVER		<u><u>72.269.522</u></u>	<u><u>74.551.674</u></u>
Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger.....	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Den negative udvikling på finans- og ejendomsmarkederne medfører, at der fortsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af aktiver.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi 30. juni 2017 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi, udgør 5% og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Det er administrator og ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er et udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været eksterne eksperter involveret ved måling af ejendommen.

Det er ledelsens vurdering, at selskabets likviditet og kapitalberedskab vil være tilstrækkelig til at understøtte den forventede drift. Ledelsen har således ved regnskabsaflæggelsen aflagt årsregnskabet med fortsat drift for øje.

Særlige risici

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er fastsættelse af ejendommens dagsværdi og kapitalfremskaffelse, som følge af den øgede usikkerhed på ejendoms- og finansmarkederne.

2 Finansielle omkostninger	2015/16	
Renteomkostninger, tilknyttede selskaber	0	266.096
Renteomkostninger, øvrige	302.130	145.208
Finansielle omkostninger i alt	302.130	411.304

Noter

3 Skat af årets resultat	2015/16	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	12.481	-325.583
Årets regulering af udskudt skat	<u>137.962</u>	<u>70.890</u>
Skat af årets resultat i alt	<u>150.443</u>	<u>-254.693</u>

4 Egenkapital	1/7-16	Kapital- forhøjelse	Forslag til årets resultatford.	30/6-17
Aktiekapital	50.000	450.000	-	500.000
Reserve for dagsværdi af investeringsaktiver	30.076.021	-	-601.519	29.474.501
Overført resultat	2.334.466	-450.000	1.124.456	3.008.923
Forslag til udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
I alt	<u>32.460.487</u>	<u>0</u>	<u>522.937</u>	<u>32.983.424</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser	30/6-17 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 1 år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	<u>28.462.792</u>	<u>1.518.015</u>	<u>26.944.777</u>	<u>21.631.722</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>28.462.792</u>	<u>1.518.015</u>	<u>26.944.777</u>	<u>21.631.722</u>

6 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler for følgende beløb:
Restløbetid i 4 mdr. med en gennemsnitlig ydelse på kr. 2879, i alt kr. 11.516

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er i forbindelse med sikkerhedsstillelse for prioritetsgæld udstedt ejerpantebrev.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Mads Rex Skovbo Augustsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-800708282220

IP: 5.33.9.104

2017-08-28 11:52:40Z

NEM ID 

Michael Augustsen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-956321320091

IP: 80.167.205.176

2017-08-29 08:26:30Z

NEM ID 

Mie Skovbo Augustsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-850542399528

IP: 80.167.205.176

2017-08-29 17:04:31Z

NEM ID 

Jan Lundqvist

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:31611520-RID:1222258943588

IP: 93.176.84.210

2017-08-30 11:04:40Z

NEM ID 

Michael Augustsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-956321320091

IP: 80.167.205.176

2017-08-30 12:07:32Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: KGCIO-4DGVVD-KGSTX-FUTJF-EIK2P-NN717

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>