

# Poppelstykket 12 A/S

c/o DEAS A/S  
Bellidavej 20  
2500Valby

CVR-nr. 21538574

## Årsrapport for 2025

9. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 25. februar 2026

---

Henrik Johnsen Rasmussen  
Dirigent

## Poppelstykket 12 A/S

### Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Poppelstykket 12 A/S**

### **Virksomhedsoplysninger**

**Virksomheden** Poppelstykket 12 A/S  
c/o DEAS A/S  
Bellidavej 20  
2500Valby  
CVR-nr. 21538574  
Stiftelsesdato 30. december 1998  
Hjemsted København  
Regnskabsår 1. januar 2025 - 31. december 2025

**Bestyrelse** Nicolai Ørnstrup Pilehave  
Christina Bjørnbak Hallstein  
Anders Ejsing

**Direktion** Nikolaj Stampe

### **Administrationsselskab**

**Revisor** PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900Hellerup  
CVR-nr. 33771231

**Pengeinstitut** Danske Bank

## **Poppelstykket 12 A/S**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 for Poppelstykket 12 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 25. februar 2026

### **Direktion**

Nikolaj Stampe

### **Bestyrelse**

Nicolai Ørnstrup Pilehave  
Formand

Christina Bjørnbak Hallstein  
Medlem

Anders Ejsing  
Medlem

## **Poppelstykket 12 A/S**

### **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

#### **Til kapitalejerne i Poppelstykket 12 A/S**

##### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Poppelstykket 12 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

##### **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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

##### **Ledelsens ansvar for regnskabet**

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

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet.

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 regnskabet, 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.

**Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

- 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 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 25. februar 2026

**PricewaterhouseCoopers**

**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 33771231

Casper Larsen

Statsautoriseret revisor

mne45855

## **Poppelstykket 12 A/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Generelt**

Årsrapporten for Poppelstykket 12 A/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

#### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt 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, herunder 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 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttoresultat**

Posterne nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og afskrivninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttoresultat.

#### **Nettoomsætning**

I posten indgår nettolejeindtægter ved udlejning af selskabets ejendom.

#### **Andre eksterne omkostninger**

I posten indgår udgifter ved drift af selskabets ejendom samt omkostninger til administration af selskabet.

#### **Skat af årets resultat**

Da selskabet opfylder bestemmelserne i Selskabsskattelovens § 3A, opgjort på basis af den regnskabsmæssige dagsværdi, er der ikke resultatført skat af årets resultat eller afsat udskudt skat.

## **Poppelstykket 12 A/S**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Balancen**

##### **Materielle anlægsaktiver**

##### **Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved opgørelsen af dagsværdien er der anvendt en DCF-baseret værdiansættelsesmodel. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

##### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

##### **Likvider**

Indestående i pengeinstitutter mv. og indregnes i balancen til nominel værdi.

##### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

##### **Kortfristede gældsforpligtelser**

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

##### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Poppelstykket 12 A/S****Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december**

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttoresultat</b>	2	<u>7.700.843</u>	<u>7.501.759</u>
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		22.046.265	13.395.734
<b>Driftsresultat</b>		<u>29.747.108</u>	<u>20.897.493</u>
<b>Resultat før skat</b>		<u>29.747.108</u>	<u>20.897.493</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>29.747.108</u>	<u>20.897.493</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		29.747.108	20.897.493
<b>Resultatdisponering</b>		<u>29.747.108</u>	<u>20.897.493</u>

**Poppelstykket 12 A/S****Balance 31. december 2025**

	<b>Note</b>	<b>2025 kr.</b>	<b>2024 kr.</b>
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	247.235.474	225.189.209
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>247.235.474</b>	<b>225.189.209</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>247.235.474</b>	<b>225.189.209</b>
Andre tilgodehavender		141.903	56.766
Tilgodehavender hos lejere		112.869	718
<b>Tilgodehavender</b>		<b>254.772</b>	<b>57.484</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.137.930</b>	<b>9.978.400</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.392.702</b>	<b>10.035.884</b>
<b>Aktiver</b>		<b>250.628.176</b>	<b>235.225.093</b>

**Poppelstykket 12 A/S****Balance 31. december 2025**

	<b>Note</b>	<b>2025 kr.</b>	<b>2024 kr.</b>
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud		172.606.546	142.859.438
<b>Egenkapital</b>		<b><u>173.106.546</u></b>	<b><u>143.359.438</u></b>
Modtagne forudbetalinger fra lejere		4.705.730	4.394.127
Gæld til ejere		72.000.000	87.000.000
Anden gæld, herunder skyldig skatter og skyldige bidrag til social sikring		815.900	471.528
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>77.521.630</u></b>	<b><u>91.865.655</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>77.521.630</u></b>	<b><u>91.865.655</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>250.628.176</u></b>	<b><u>235.225.093</u></b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		
Ejerskab	6		

## Poppelstykket 12 A/S

### Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2025	500.000	142.859.438	143.359.438
Årets resultat	0	29.747.108	29.747.108
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>500.000</b>	<b>172.606.546</b>	<b>173.106.546</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de sidste 5 år

**Noter****1. Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i anlægsinvestering i fast ejendom.

**2. Bruttoresultat**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

Bestyrelse og direktion modtager ikke vederlag fra selskabet.

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>

**3. Investeringsejendomme**

Kostpris primo	170.057.650	170.057.650
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>170.057.650</u></b>	<b><u>170.057.650</u></b>

Opskrivninger primo	55.131.559	41.735.825
Årets opskrivninger	22.046.265	13.395.734
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>77.177.824</u></b>	<b><u>55.131.559</u></b>

<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>247.235.474</u></b>	<b><u>225.189.209</u></b>
-------------------------------------	---------------------------	---------------------------

Ejendommen er beliggende på Poppelstykket 12 i Valby og er fordelt på 131 boliglejemål, 1 erhvervslejemål og 29 øvrige lejemål, hvilket er uændret fra 2024.

Selskabets ledelse har fastlagt afkastkravet ud fra markedsforholdene med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau. Diskonteringsfaktoren som anvendes til beregningen af nutidsværdien, er afkastkravet for den enkelte ejendom tillagt 2,00%, uændret for 2024, som korrektion for den langsigtede inflation. Det gennemsnitligt afkastkrav udgør 4,20% ultimo 2025 mod 4,20% ultimo 2024.

Såfremt afkastkravet ændres med 0,25% ændres dagsværdien med:

Stigende afkastprocent: -13.683 t.kr.

Faldende afkastprocent: 15.434 t.kr.

Ledelsen udøver skøn over de forventede lejeindtægter og drifts- og vedligeholdelsesomkostninger, der indgår i værdiberegningen. I de budgetterede lejeindtægter og drifts- og vedligeholdelsesomkostninger er der indregnet en forventet vækst på 2,00% svarende til den langsigtede inflation.

I de budgetterede lejeindtægter er der taget højde for en forventet tomgang, der udgør 2% på boliglejemål, 0% på erhvervslejemål og 71,7% på øvrige lejemål.

Den gennemsnitlige værdi ultimo 2025 udgør 33.062 kr. pr. kvm. mod 30.114 kr. pr. kvm. ultimo 2024.

**4. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

## **Poppelstykket 12 A/S**

### **Noter**

#### **6. Ejerskab**

Selskabet er 100 % ejet af følgende pensionskasser, som besidder aktier, der er tillagt mindst 5 % af kapitalens stemmerettigheder, eller hvis pålydende værdi mindst udgør 5 % af aktiekapitalen.

Pensionskassen for Sygeplejersker og Lægesekretærer, Tuborg Boulevard 3, 2900 Hellerup, CVR.nr. 71 97 15 11

Pensionskassen for Sundhedsfaglige, Tuborg Boulevard 3, 2900 Hellerup, CVR.nr. 71 97 35 14

Pensionskassen for Socialrådgivere, Socialpædagoger og Kontorpersonale, Tuborg Boulevard 3, 2900 Hellerup, CVR.nr. 71 97 43 16