



Tlf.: 63 12 71 00  
odense@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fælledvej 1  
DK-5000 Odense C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET ADMIRALENS GÅRD APS**

**STYRBJØRNSVÆNGET 7, 5000 ODENSE C**

**ÅRSRAPPORT**

**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 26. maj 2016

---

Kaj Lykke Frederiksen

**CVR-NR. 29 53 83 79**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Admiralens Gård ApS Styrbjørnsvænget 7 5000 Odense C
	E-mail: frank@frederiksen.mail.dk
	CVR-nr.: 29 53 83 79
	Stiftet: 17. maj 2006
	Hjemsted: Odense
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Kaj Lykke Frederiksen Frank Lykke Frederiksen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

## LEDELSESPÅTEGNING

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

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 25. maj 2016

Direktion

---

Kaj Lykke Frederiksen

---

Frank Lykke Frederiksen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Admiralens Gård ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Admiralens Gård ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors 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 af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 25. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Flemming Käehne  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i, at eje og udleje lejlighederne i ejendommen Kurprinsens Kvarter i Solrød. Byggeriet var færdigbygget pr. 1. april 2008.

Oprindeligt var byggeriet af Kurprinsens Kvarter planlagt solgt som ejerlejligheder, men markedet for salg har udviklet sig særdeles vanskeligt, hvorfor ledelsen hurtigt valgte at forsøge sig med udlejning.

Udlejningen er gået fornuftigt.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets økonomiske stilling er de senere år blevet kraftigt forbedret og årets resultat på 1.383 tkr. er tilfredsstillende.

Gæld til tilknyttede selskaber, ejerkredsens holdingselskaber, udgør 12.972 tkr. Gælden forrentes ikke. Der foreligger ingen aftale, om gældens fremtidige behandling.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Det er ledelsens opfattelse, at der er en reel udsigt til, selskabets fortsatte drift, hvilket naturligvis er betinget af en forsvarlig udlejning samt et fortsat lavt renteniveau for realkreditlånet.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Admiralens Gård ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, tab på debitorer mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, måles til en skønnet markedsværdi baseret på de markedsmæssige lejeindtægter og forventet afkastkrav på ejendommen. Værdiansættelsen udgør en nedskrivning i forhold til oprindelig kostpris.

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

### Tilgodehavender

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.



## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.537.113</b>	<b>2.171.711</b>
Af- og nedskrivninger.....		-540	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.536.573</b>	<b>2.171.711</b>
Finansielle indtægter.....		112	0
Finansielle omkostninger.....		-1.154.139	-1.200.966
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.382.546</b>	<b>970.745</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.382.546</b>	<b>970.745</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		1.382.546	970.745
<b>I ALT</b> .....		<b>1.382.546</b>	<b>970.745</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		53.500.000	53.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		4.859	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>1</b>	<b>53.504.859</b>	<b>53.500.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>53.504.859</b>	<b>53.500.000</b>
Andre tilgodehavender.....		431.947	649.396
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>431.947</b>	<b>649.396</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>431.947</b>	<b>649.396</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>53.936.806</b>	<b>54.149.396</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		150.000	150.000
Overført overskud.....		-12.275.109	-13.657.655
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>2</b>	<b>-12.125.109</b>	<b>-13.507.655</b>
Obligationslån.....		51.828.313	51.828.313
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>51.828.313</b>	<b>51.828.313</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		20	20
Gæld til tilknyttede selskaber.....		12.971.930	14.741.930
Anden gæld.....		1.261.652	1.086.788
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>14.233.602</b>	<b>15.828.738</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>66.061.915</b>	<b>67.657.051</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>53.936.806</b>	<b>54.149.396</b>
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 4		

## NOTER

## Note

## Materielle anlægsaktiver

1

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2015.....	67.962.022	0
Tilgang.....	0	5.399
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>	<b>67.962.022</b>	<b>5.399</b>
Nedskrivninger 1. januar 2013.....	14.462.022	0
Årets afskrivninger .....	0	540
<b>Nedskrivninger 31. december 2013.....</b>	<b>14.462.022</b>	<b>540</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>53.500.000</b>	<b>4.859</b>

## Egenkapital

2

	Selskabskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	150.000	-13.657.655	-13.507.655
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.382.546	1.382.546
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>150.000</b>	<b>12.275.109</b>	<b>12.125.109</b>

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

## Langfristede gældsforpligtelser

3

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Obligationslån.....	51.828.313	51.828.313	0	51.828.313
	<b>51.828.313</b>	<b>51.828.313</b>	<b>0</b>	<b>51.828.313</b>

## Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, tkr. 51.818, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør tkr. 53.500.