

**HOVEDVEJEN 9,  
2600 GLOSTRUP APS**

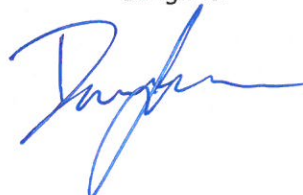
Skovvejen 11, 8000 Aarhus C

Årsrapport for perioden  
1. juli 2016 – 30. juni 2017

CVR-nr.: 34 61 41 99

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på Selskabets  
ordinære generalforsamling den 30. november 2017

Dirigent:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Dagfinn', written over a horizontal line.

## **Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter	16

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2016/17 for Hovedvejen 9, 2600 Glostrup ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016/17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30. november 2017

**Direktion**



Poul Steffensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejeren i Hovedvejen 9, 2600 Glostrup ApS

### KONKLUSION

Vi har revideret årsregnskabet for Hovedvejen 9, 2600 Glostrup ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

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 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 bl.a. 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

Vores ansvar er derudover 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 30. november 2017

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

  
Klaus Tvede-Jensen  
statsautoriseret revisor

  
Mads Fauerskov  
statsautoriseret revisor

## **Selskabsoplysninger**

### **SELSKABET**

Hovedvejen 9, 2600 Glostrup ApS  
Skovvejen 11  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 34 61 41 99

Regnskabsår: 1. juli – 30. juni

### **DIREKTION**

Poul Steffensen

### **REVISOR**

Deloitte, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

### **MODERVIRKSOMHED**

Admiral Capital A/S, Aarhus

## Ledelsesberetning

### **VIRKSOMHEDENS VÆSENTLIGSTE AKTIVITETER**

Selskabets formål er at investere i fast ejendom samt direkte eller indirekte at drive anden virksomhed der efter direktionens skøn er forbundet dermed. Selskabet ejer ejendommen Hovedvejen 9, Glostrup.

### **USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING**

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som på balancedagen udgør DKK 33,3 mio. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendomes budgetterede pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktorer, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme inklusiv forventet inflation. De anvendte diskonteringsfaktorer er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, og en forøgelse af diskonteringsfaktoren med gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med DKK 2,9 mio. Der henvises til note 4 for yderligere omtale heraf.

### **ÆNDRINGER I ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis for gæld tilknyttet investeringsejendomme, som følge af et ændret regelsæt i Årsregnskabsloven. Selskabet måler nu gæld til amortiseret kostpris mod tidligere dagsværdi. Den samlede indvirkning af praksisændringen, udgør en forøgelse af resultatet med TDKK 39, mens årets resultat efter skat forøges med TDKK 30. Der henvises til omtalen under Anvendt regnskabspraksis, hvor ændringerne er beskrevet.

### **UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD**

Årets bruttofortjeneste udgør TDKK 1.180 mod TDKK 2.868 sidste år. Faldet i bruttofortjenesten kan hovedsagelig henføres til at det væsentligste lejemål har stået tomt siden 1. oktober 2016. Årets resultat efter skat udgør et overskud på TDKK 579 mod et underskud på TDKK -1.839. Sidste års underskud kan henføres til en nedskrivning af selskabets ejendom. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet ejer en ejendom. Den væsentligste lejer er fraflyttet lejemålet pr. 30. september 2016 og som følge heraf forsøges ejendommen udlejet til en ny lejer. Ejendommen har efter selskabets opfattelse en særdeles god beliggenhed og den overordnede strategi for ejendommen er at sikre, at udlejning sker til gode og solide lejere med så lange lejekontrakter som muligt. Som følge af udlejningssituation, har moderselskabet Admiral Capital A/S afgivet støtteerklæring overfor selskabet, og vil derfor støtte selskabet såfremt der måtte opstå et midlertidigt likviditetsbehov, således at selskabet kan betale dets forpligtelser i takt med at de forfalder. Der henvises til note 1 for yderligere omtale.

Efter disponering af årets resultat, udgør selskabets egenkapital pr. 30. juni 2017 TDKK -2.540 og selskabet har derfor tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen. Ledelsen forventer at kapitalen vil blive reetableret via egen indtjening inden for en kortere periode.

### **BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS UDLØB**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



## Anvendt regnskabspraksis

### REGNSKABSKLASSE

Årsrapporten for Hovedvejen 9, 2600 Glostrup ApS er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for en regnskabsklasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Selskabet har ændret regnskabspraksis for gæld tilknyttet investeringsejendomme. Årsrapporten er herudover aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Årsrapporten aflægges i danske kroner.

### ÆNDRINGER I ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles nu til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld vedrørende investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld vedrørende investeringsejendomme med udgangspunkt i dagsværdien pr. 30. juni 2016 uden tilpasning af sammenligningstallene.

#### Effekt af praksisændringer

Selskabet har i regnskabsåret ændret anvendt regnskabspraksis vedrørende måling til dagsværdi af gæld i investeringsejendomme. Selskabet måler nu gæld til amortiseret kostpris mod tidligere dagsværdi. Den samlede indvirkning af praksisændringerne, som er beskrevet ovenfor, udgør en forøgelse af resultatet før skat med TDKK 39, mens årets resultat efter skat forøges med TDKK 30. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen pr. 30. juni 2017 forøges med TDKK 30.

Ud over de nævnte forhold er årsrapporten aflagt 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING (FORTSAT)

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### BRUTTOFORTJENESTE

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendommenes driftsomkostninger samt eksterne omkostninger.

### NETTOOMSÆTNING

Nettoomsætningen indeholder lejeindtægter fra udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### DRIFTSOMKOSTNINGER

Driftsomkostninger omfatter omkostninger direkte forbundet med drift af ejendommene, reparation og vedligeholdelse samt skatter, afgifter og andre eksterne omkostninger, som ikke betales af lejere.

### ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### DAGSVÆRDIREGULERING AF INVESTERINGSEJENDOMME

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

### DAGSVÆRDIREGULERING AF GÆLD I INVESTERINGSEJENDOMME

Dagsværdiregulering af gæld i investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af gæld i investeringsejendomme til dagsværdi.

### FINANSIELLE POSTER

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

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder og indgår i sambeskatningen med Admiral Capital A/S som administrationselskab.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber i forhold til deres skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager selskaber med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra selskaber, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### BALANCEN

#### INVESTERINGSEJENDOMME

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, som opgøres ved anvendelse af en "Discounted Cash Flow"-model (DCF-model), som den beregnede kapitalværdi af de forventede fremtidige pengestrømme fra ejendommene.

Ved fastsættelse af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år samt en opgjort terminalværdi. De forventede pengestrømme tilbagediskonteres ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som fastsættes for den enkelte ejendom på baggrund af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet mv., således at diskonteringsfaktoren vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme, tillagt inflation. Den beregnede dagsværdi er efterprøvet ved brug af ekstern valuar.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

#### TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### LIKVIDE BEHOLDNINGER

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **SELSKABSSKAT OG UDSKUDT SKAT**

Aktuelle skattetilgodehavender og –forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og –forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidigt.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Udskudte skatteaktiver indregnes i den udstrækning, det er sandsynligt, at der vil opstå en fremtidig positiv skattepligtig indkomst, som de midlertidige forskelle kan modregnes i.

### **GÆLDSFORPLIGTELSE**

Finansielle gældsforpligtelser, herunder gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER**

Som periodeafgrænsningsposter under forpligtelser indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2016/17	2015/16
	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.180.089</b>	<b>2.867.715</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-3.335.261
Dagsværdiregulering af gæld i investeringsejendomme	0	-317.505
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.180.089</b>	<b>-785.051</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	7.524	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.209.864	-844.704
<b>Resultat før skat</b>	<b>-22.251</b>	<b>-1.629.755</b>
3 Skat af årets resultat	601.232	-209.284
<b>Årets resultat</b>	<b>578.981</b>	<b>-1.839.039</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	578.981	-1.839.039
<b>Disponeret i alt</b>	<b>578.981</b>	<b>-1.839.039</b>

## Aktiver pr. 30. juni

Note	2016/17	2015/16	
	DKK	DKK	
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	33.296.429	33.296.429
	Materielle anlægsaktiver i alt	33.296.429	33.296.429
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>33.296.429</b>	<b>33.296.429</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	380.809	162.963
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	680.159	0
	Tilgodehavende selskabsskat i sambeskatning	60.414	157.292
	Udskudte skatteaktiver	540.818	0
	Tilgodehavender i alt	1.662.200	320.255
	Likvide beholdninger	1.072.567	2.269.526
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.734.767</b>	<b>2.589.781</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>36.031.196</b>	<b>35.886.210</b>

## Passiver pr. 30. juni

Note	2016/17	2015/16	
	DKK	DKK	
<b>Egenkapital</b>			
5	Selskabskapital	90.000	90.000
6	Overført resultat	-2.629.653	-3.208.634
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>-2.539.653</b>	<b>-3.118.634</b>
<b>Langfristede forpligtelser</b>			
7	Gæld til realkreditinstitutter	25.307.925	26.245.247
	Deposita	260.235	211.857
<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>		<b>25.568.160</b>	<b>26.457.104</b>
<b>Kortfristede forpligtelser</b>			
7	Gæld til realkreditinstitutter	897.763	694.846
	Gæld til tilknyttede virksomheder	11.836.590	9.479.105
	Deposita	0	1.020.000
	Leverandører	22.958	24.312
	Forudbetaling fra lejere	0	695.833
	Anden gæld	80.368	633.644
	Periodeafgrænsningsposter	165.010	0
<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>		<b>13.002.689</b>	<b>12.547.740</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>38.570.849</b>	<b>39.004.844</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>36.031.196</b>	<b>35.886.210</b>

### Noter uden henvisning:

- 1 Tabt selskabskapital og likviditet
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 9 Eventualforpligtelser
- 10 Oplysninger om ejerskab

## Noter

### 1 Tabt selskabskapital og likviditet

Det er ledelsens forventning af selskabet igennem den løbende drift vil skabe det fornødne likviditetsoverskud til at betale dets forpligtelser i takt med at de forfalder. Såfremt der måtte opstå et midlertidigt likviditetsbehov, vil selskabet modtage støtte fra dets moderselskab.

Det er ledelsens forventning at selskabets kapital vil blive reetableret inden for en kortere årrække via egen indtjening.

	2016/17	2015/16
	DKK	DKK

### 2 Øvrige finansielle omkostninger

Renter af realkreditlån	795.084	446.162
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	412.143	398.542
Renteomkostninger, pengeinstitutter	2.637	0
<b>Øvrige finansielle omkostninger</b>	<b>1.209.864</b>	<b>844.704</b>

### 3 Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	-60.414	0
Årets regulering af udskudt skat	-540.818	227.249
Regulering af tidligere års skat	0	-17.965
<b>Skat af årets resultat</b>	<b>-601.232</b>	<b>209.284</b>

Skatteprocenten afviger fra 22% af årets resultat før skat, som følge af, at der i 2016/17 er indregnet et udskudt skatteaktiv, som ikke var indregnet i 2015/16.



## Noter

	2016/17	2015/16
	DKK	DKK
<b>4 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli	35.077.056	35.077.056
Tilgang i årets løb	0	0
<b>Kostpris 30. juni</b>	<b>35.077.056</b>	<b>35.077.056</b>
Regulering til dagsværdi 1. juli	-1.780.627	1.554.634
Årets regulering til dagsværdi	0	-3.335.261
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni</b>	<b>-1.780.627</b>	<b>-1.780.627</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>33.296.429</b>	<b>33.296.429</b>

Ejendomsporteføljen består af en erhvervsejendom beliggende Hovedvejen 9 i Glostrup. Ejendommen har 4 lejemål, hvoraf det største lejemål har stået tomt siden 30. september 2016, hvor lejerer fraflyttede.

Det har ikke været muligt at udleje lejemålet, men der arbejdes på at finde en lejer. Det er selskabets opfattelse, at ejendommen har en særdeles god beliggenhed og den overordnede strategi for ejendommen er at sikre, at udlejning sker til gode og solide lejere med så lange lejekontrakter som muligt.

Investeringsejendommene er, jf. anvendt regnskabspraksis, optaget til dagsværdi ved anvendelse af en "Discounted Cash Flow"-model (DCF-model), med en gennemsnitlig diskonteringsfaktor på 8,00% (2015/16: 7,58%). Diskonteringsfaktoren er fastsat, så den vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme inklusiv forventet inflation på 1,5%.

Ved opgørelse af de fremtidige pengestrømme er der udarbejdet særskilte budgetter pr. ejendom indeholdende lejeindtægter, tomgang og drifts- og vedligeholdelsesomkostninger, samt forbedringsomkostninger og disse har dannet grundlag for indregning i DCF-modellen. De budgetterede lejeindtægter tager udgangspunkt i den nuværende lejesituation, og der er indregnet en lejestigning på 1,5% baseret på de budgetterede indtægter eller i henhold til indgåede lejekontrakter, hvor konkrete lejepreiser er aftalt. Tomgang er også budgetteret med udgangspunkt i den nuværende lejesituation og er fastsat på baggrund af den budgetterede tomgang, ligesom forventede vedligeholdelsesomkostninger er budgetteret pr. ejendom og fremskrevet med en årlig stigning på 1,5%.

Der er i værdiansættelsen indregnet DKK 4,5 mio. til en eventuel istandsættelse i forbindelse med indflytning af en ny lejer, ligesom det er forudsat, at ejendommen er fuldt udlejet fra 2019.

Fastsættelse af diskonteringsfaktoren er forbundet med regnskabsmæssige skøn, hvormed der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,25 procentpoint vil reducere ejendommenes værdi med DKK 1,5 mio., mens et fald i diskonteringsfaktoren med 0,25 procentpoint vil forhøje ejendommenes værdi med DKK 1,6 mio.

Der er indhentet eksterne valuarrapporter for ejendommen, som er anvendt til efterprøvelse af værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom.

Terminalværdien er opgjort som den budgetterede pengestrøm i år 11, divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor inklusiv inflation.

## Noter

	2016/17	2015/16
	DKK	DKK
<b>5 Selskabskapital</b>		
Selskabskapital 1. juli	90.000	90.000
<b>Selskabskapital 30. juni</b>	<b>90.000</b>	<b>90.000</b>

## 6 Overført resultat

Overført resultat 1. juli	-3.208.634	-1.369.595
Årets overførte resultat	578.981	-1.839.039
<b>Overført resultat 30. juni</b>	<b>-2.629.653</b>	<b>-3.208.634</b>

## 7 Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter er indregnet således i balancen:

Langfristede gældsforpligtelser	25.307.925	26.245.247
Kortfristede gældsforpligtelser	897.763	694.846
<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<b>26.205.688</b>	<b>26.940.093</b>
Andel af gæld til realkreditinstitutter, der forfalder efter 5 år	18.960.277	20.511.069

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 26.206 (2015/16: TDKK 26.940), er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør TDKK 33.296 (30. juni 2016: TDKK 33.296).

Der er derudover ejerpantebreve på i alt TDKK 10.000 (30. juni 2016: TDKK 10.000) i investerings-ejendomme, som selskabet har i egen besiddelse.

## Noter

### 9 Eventualforpligtelser

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Admiral Capital A/S som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

#### Fællesregistrering

Selskabet indgår i en fællesregistrering vedrørende moms med koncernens øvrige selskaber, og selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for moms med de øvrige selskaber, der indgår i fællesregistreringen.

#### Kontraktlige forpligtelser

Selskabets kontraktlige forpligtelser udgør TDKK 21 med en uopsigelsesperiode på 3 måneder.

### 10 Oplysning om ejerskab

#### Koncernforhold

Hovedvejen 9, 2600 Glostrup ApS er ejet af Admiral Capital A/S, CVR-nr. 29246491.

Hovedvejen 9, 2600 Glostrup ApS indgår i koncernregnskabet for Admiral Capital A/S, CVR-nr. 29246491.