

**HOVEDVEJEN 9,  
2600 GLOSTRUP APS**

Skovvejen 11, 8000 Aarhus C

Årsrapport for perioden  
1. juli 2015 – 30. juni 2016

CVR-nr.: 34 61 41 99

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på Selskabets  
ordinære generalforsamling den 18. november 2016

Dirigent:

*Charlotte Berne*

## **Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2015/16 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 29. september 2016

**Direktion**



Poul Steffensen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

**Til kapitalejeren i Hovedvejen 9, 2600 Glostrup ApS**

### **PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Hovedvejen 9, 2600 Glostrup ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **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.

### **REVISORS ANSVAR**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

### KONKLUSION

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.


Aarhus, den 29. september 2016

#### 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 er indregnet til dagsværdi på baggrund af en "Discounted Cash Flow"-model (DCF-model). Modellen tager udgangspunkt i ejendommenes fremtidige pengestrømme, der tilbagediskonteres med en fastlagt diskonteringsfaktor, hvor der er korrigeret for den enkelte ejendoms risiko. Den anvendte diskonteringsfaktor er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, hvormed dagsværdien kan afvige fra ejendommenes faktiske værdi. Der henvises til note 4 for yderligere omtale heraf.

### UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Årets bruttofortjeneste udgør TDKK 2.868 mod TDKK 4 sidste år, hvor regnskabsperioden dækkede en 18 måneders periode. Årets resultat efter skat udgør et underskud på TDKK -1.839 mod et overskud på TDKK 283 sidste års 18 måneders periode. 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 den ændrede 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.

### BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS UDLØB

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

Efter regnskabsårets udløb har selskabets væsentligste lejer opsagt lejemålet til fraflytning den 30. september 2016. Der er taget højde herfor ved værdiansættelse af selskabets investeringsejendom pr. 30. juni 2016.

## 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.

I sidste regnskabsperiode omlagde selskabet regnskabsåret til at følge moderselskabets regnskabsår, og sidste års regnskabsperiode omfatter derfor en 18 måneders periode.

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

### 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.

### SKAT AT 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 administrationsselskab.

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).

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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. Der er ikke anvendt ekstern valuar i regnskabsåret.

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

#### TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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.

#### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

### **SELSKABSSKAT OG UDSKUDT SKAT (FORTSAT)**

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25% til 22%, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22%.

### **GÆLDSFORPLIGTELSE**

Finansielle gældsforpligtelser 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af gæld i investeringsejendomme".

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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	18 måneder	
	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.867.715</b>	<b>4.442</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-3.335.261	1.554.634
Dagsværdiregulering af gæld i investeringsejendomme	-317.505	-91.092
<b>Driftsresultat</b>	<b>-785.051</b>	<b>1.467.984</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-844.704	-1.104.361
<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.629.755</b>	<b>363.623</b>
3 Skat af årets resultat	-209.284	-80.248
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.839.039</b>	<b>283.375</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	-1.839.039	283.375
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-1.839.039</b>	<b>283.375</b>

## Aktiver pr. 30. juni

Note	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	33.296.429	36.631.690
Materielle anlægsaktiver i alt	33.296.429	36.631.690
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>33.296.429</b>	<b>36.631.690</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	162.963	64.417
Tilgodehavende skat	157.292	0
Periodeafgrænsningsposter	0	42
Udskudte skatteaktiver	0	384.540
Tilgodehavender i alt	320.255	448.999
Likvide beholdninger	2.269.526	2.108.315
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.589.781</b>	<b>2.557.314</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>35.886.210</b>	<b>39.189.004</b>

## Passiver pr. 30. juni

Note		2015/16	2014/15
		DKK	DKK
<b>Egenkapital</b>			
5	Selskabskapital	90.000	90.000
6	Overført resultat	-3.208.634	-1.369.595
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-3.118.634</b>	<b>-1.279.595</b>
<b>Langfristede forpligtelser</b>			
7	Gæld til realkreditinstitutter	26.245.247	26.439.623
	Deposita	211.857	1.198.081
	<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>	<b>26.457.104</b>	<b>27.637.704</b>
<b>Kortfristede forpligtelser</b>			
7	Gæld til realkreditinstitutter	694.846	1.651.469
	Gæld til tilknyttede virksomheder	9.479.105	10.828.565
	Deposita	1.020.000	0
	Leverandører	24.312	52.564
	Forudbetaling fra lejere	695.833	0
	Anden gæld	633.644	298.297
	<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>	<b>12.547.740</b>	<b>12.830.895</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>39.004.844</b>	<b>40.468.599</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>35.886.210</b>	<b>39.189.004</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.

	2015/16	18 måneder 2014/15
	DKK	DKK

### 2 Øvrige finansielle omkostninger

Renter af realkreditlån	446.162	421.987
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	398.542	682.374
<b>Øvrige finansielle omkostninger</b>	<b>844.704</b>	<b>1.104.361</b>

### 3 Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	0	0
Årets regulering af udskudt skat	227.249	54.029
Regulering af tidligere års skat	-17.965	0
Effekt af ændret selskabsskatteprocent	0	26.219
<b>Skat af årets resultat</b>	<b>209.284</b>	<b>80.248</b>

## Noter

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
<b>4 Investerings ejendomme</b>		
Kostpris 1. juli	35.077.056	27.470.258
Tilgang i årets løb	0	7.606.798
<b>Kostpris 30. juni</b>	<b>35.077.056</b>	<b>35.077.056</b>
Regulering til dagsværdi 1. juli	1.554.634	0
Årets regulering til dagsværdi	-3.335.261	1.554.634
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni</b>	<b>-1.780.627</b>	<b>1.554.634</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>33.296.429</b>	<b>36.631.690</b>

Selskabets investeringsejendomme er, jf. anvendt regnskabspraksis, optaget til dagsværdi ved anvendelse af en "Discounted Cash Flow"-model (DCF-model), med en diskonteringsfaktor på 7,58%.

En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,25 procentpoint vil reducere ejendommenes værdi med DKK 1,7 mio., mens et fald i diskonteringsfaktoren med 0,25 procentpoint vil forhøje ejendommenes værdi med DKK 1,8 mio. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af værdierne.

## 5 Selskabskapital

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	-1.369.595	-1.652.970
Årets overførte resultat	-1.839.039	283.375
<b>Overført resultat 30. juni</b>	<b>-3.208.634</b>	<b>-1.369.595</b>

## Noter

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
<b>7 Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter er indregnet således i balancen:		
Langfristede gældsforpligtelser	26.245.247	26.439.623
Kortfristede gældsforpligtelser	694.846	1.651.469
<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<b>26.940.093</b>	<b>28.091.092</b>
Andel af gæld til realkreditinstitutter, der forfalder efter 5 år	20.511.069	22.004.645

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 26.940 (2014/15: TDKK 28.091), er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør TDKK 33.296 (30. juni 2015: TDKK 36.632).

Der er derudover ejerpantebreve på i alt TDKK 10.000 (30. juni 2015: TDKK 10.000) i investerings-ejendomme, som selskabet har i egen besiddelse.

## 9 Eventualforpligtelser

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Admiral Capital A/S som administrationsselskab 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.

## 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.