

# **ADMIRAL DS 1 APS**

Skovvejen 11, 8000 Aarhus C

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

CVR-nr.: 35 05 63 00

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

Dirigent:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Dag', is written below the text 'Dirigent:'. The signature is stylized and cursive.

## **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 Admiral DS 1 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 Admiral DS 1 ApS

### KONKLUSION

Vi har revideret årsregnskabet for Admiral DS 1 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**

Admiral DS 1 ApS  
Skovvejen 11  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 35 05 63 00

Regnskabsår: 1. juli – 30. juni

### **DIREKTION**

Poul Steffensen

### **REVISOR**

Deloitte, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

### **MODERVIRKSOMHED**

Admiral Capital Denmark A/S, Aarhus

### **DATTERVIRKSOMHED**

Beringshave ApS, Aarhus

## Ledelsesberetning

### **VIRKSOMHEDENS VÆSENTLIGSTE AKTIVITETER**

Selskabets aktiviteter er køb, salg og administration af fast ejendom samt udvikling af ejendomsprojekter og andre hermed beslægtede aktiviteter. Selskabets nuværende ejendomsportefølje består hovedsageligt af beboelses- og erhvervsjendomme med beliggenheder i mellemstore byer i Danmark. Ejendommens drift har i regnskabsåret været tilfredsstillende.

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

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som på balancedagen udgør DKK 717,2 mio. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers 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 69,9 mio. Der henvises til note 5 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 4.796, mens årets resultat efter skat forøges med TDKK 3.741. Der henvises til omtalen under Anvendt regnskabspraksis, hvor ændringerne er beskrevet.

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

Årets bruttofortjeneste udgør TDKK 16.486 mod TDKK 14.531 sidste år. I regnskabsåret er der indregnet en indtægt på DKK 2,6 mio. plus renter på DKK 0,3 mio. vedrørende tilbagebetalt dækningsafgift for perioden 2013-2016, som følge af en reduktion af ejendomsværdien for ejendommen A.C. Meyers Vænge. Selskabet har solgt en mindre ejendom pr. 1. juni 2017, som har påvirket resultatet negativt med netto TDKK 694. Selskabets investeringsejendomme er i regnskabsåret opskrevet med netto TDKK 34.087, hvoraf TDKK 2.535 vedrører tilbageførsel af foretagne dagsværdireguleringer på den solgte ejendom. Årets resultat efter skat udgør TDKK 37.811 mod TDKK 5.779 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende og foreslår en udbytteudlodning på DKK 10 mio. Efter disponering af årets resultat, udgør selskabets egenkapital pr. 30. juni 2017 TDKK 108.292.

Selskabets likvider er i 2016/17 steget med TDKK 1.781 fra TDKK 14.418 til TDKK 16.199. Selskabet har tilstrækkelig likviditet til sikring af den fremtidige drift og betaling af selskabets forpligtelser i takt med at de forfalder.

### **BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS UDLØB**

Pr. 24. oktober 2017 har selskabet solgt de 3 ejendomme beliggende Vester Voldgade 86 og 90 samt Stormgade 35 i København. Gevinsten udgør ca. DKK 7 mio. eksklusiv omkostninger og indregnes under dagsværdiregulering af investeringsejendomme i 2017/18.

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



## Anvendt regnskabspraksis

### REGNSKABSKLASSE

Årsrapporten for Admiral DS 1 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.

Der er foretaget reklassifikation mellem langfristet og kortfristet deposita og forudbetalt leje. Der er ikke foretaget tilretning af sammenligningstal. Kortfristede gældsforpligtelser ville have været forøget med TDKK 13.841 i 2015/16, mens langfristede gældsforpligtelser ville have været reduceret med et tilsvarende beløb 2015/16.

### 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 4.796, mens årets resultat efter skat forøges med TDKK 3.741. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen pr. 30. juni 2017 forøges med TDKK 3.741.

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 og indtægter fra salg 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.

#### **PERSONALEOMKOSTNINGER**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### **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 de enkelte ejendommers budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år samt en opgjort terminalværdi. De forventede pengestrømme tilbagediskonteres ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som fastsættes for de enkelte ejendomme 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".

#### **FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER**

##### **Kapitalandel i tilknyttet virksomhed**

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed måles til kostpris. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen nedskrives til denne lavere værdi.

##### **TILGODEHAVENDER**

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

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.

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 nominal 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>16.486.433</b>	<b>14.531.534</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	34.086.680	288.150
Dagsværdiregulering af gæld i investeringsejendomme	0	1.333.815
1 Personaleomkostninger	-56.055	-1.357.625
<b>Driftsresultat</b>	<b>50.517.058</b>	<b>14.795.874</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	661.224	823.196
2 Andre finansielle indtægter	4.965.453	1.854
3 Øvrige finansielle omkostninger	-7.621.831	-8.258.570
<b>Resultat før skat</b>	<b>48.521.904</b>	<b>7.362.354</b>
4 Skat af årets resultat	-10.711.025	-1.583.437
<b>Årets resultat</b>	<b>37.810.879</b>	<b>5.778.917</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Foreslået udbytte	10.000.000	0
Overføres til overført resultat	27.810.879	5.778.917
<b>Disponeret i alt</b>	<b>37.810.879</b>	<b>5.778.917</b>

## Aktiver pr. 30. juni

Note	2016/17	2015/16
	DKK	DKK
<b>Anlægsaktiver</b>		
5	Investeringsejendomme	717.208.341 681.771.031
	Materielle anlægsaktiver i alt	717.208.341 681.771.031
6	Kapitalandele i tilknyttet virksomhed	385.670 385.670
	Finansielle anlægsaktiver i alt	385.670 385.670
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>717.594.011 682.156.701</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender fra udlejning	269.249 394.150
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	14.059.594 19.662.845
	Tilgodehavende selskabskat i sambeskatning	1.503.755 1.203
	Andre tilgodehavender	175.385 384.467
	Periodeafgrænsningsposter	327.261 259.647
	Tilgodehavender i alt	16.335.244 20.702.312
	Likvide beholdninger	16.198.839 14.418.287
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>32.534.083 35.120.599</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>750.128.094 717.277.300</b>

## Passiver pr. 30. juni

Note		2016/17	2015/16
		DKK	DKK
<b>Egenkapital</b>			
7	Selskabskapital	45.000.000	45.000.000
8	Overført resultat	63.291.965	25.481.086
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>108.291.965</b>	<b>70.481.086</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelse til udskudt skat	18.342.846	6.128.066
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>18.342.846</b>	<b>6.128.066</b>
<b>Langfristede forpligtelser</b>			
9	Gæld til realkreditinstitutter	562.093.397	570.911.180
10	Gæld til pengeinstitutter	34.123.826	40.394.062
	Deposita og forudbetalt leje	0	13.841.234
	<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>	<b>596.217.223</b>	<b>625.146.476</b>
<b>Kortfristede forpligtelser</b>			
9	Gæld til realkreditinstitutter	391.304	381.189
10	Gæld til pengeinstitutter	4.338.524	4.405.527
	Deposita og forudbetalt leje	12.630.550	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	7.314.136	6.457.573
	Skyldig selskabsskat i sambeskatning	0	810.089
	Leverandører	606.585	777.456
	Anden gæld	987.651	2.622.956
	Periodeafgrænsningsposter	1.007.310	66.882
	<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>	<b>27.276.060</b>	<b>15.521.672</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>623.493.283</b>	<b>640.668.148</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>750.128.094</b>	<b>717.277.300</b>

### Noter uden henvisning:

- 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 12 Eventualforpligtelser
- 13 Oplysninger om ejerskab

## Noter

	2016/17	2015/16
	DKK	DKK
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger og gager	50.558	1.323.979
Andre omkostninger til social sikring	0	1.167
Personalemkostninger i øvrigt	5.497	32.479
<b>Personalemkostninger</b>	<b>56.055</b>	<b>1.357.625</b>
Gennemsnitlig antal medarbejdere	0	0
<b>2 Andre finansielle indtægter</b>		
Kursgevinst ved refinansering af prioritetsgæld	4.660.049	0
Renteindtægter, pengeinstitutter	29	0
Renteindtægter fra tilgodehavender fra udlejning	3.162	1.854
Andre finansielle indtægter	302.213	0
<b>Andre finansielle indtægter</b>	<b>4.965.453</b>	<b>1.854</b>
<b>3 Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renter af realkreditlån	5.206.979	5.839.253
Renteomkostninger, pengeinstitutter	2.128.850	2.355.539
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	285.917	62.561
Andre finansielle omkostninger	85	1.217
<b>Øvrige finansielle omkostninger</b>	<b>7.621.831</b>	<b>8.258.570</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-398.596	0
Årets regulering af udskudt skat	12.214.780	1.583.437
Regulering vedrørende tidligere år	-1.105.159	0
<b>Skat af årets resultat</b>	<b>10.711.025</b>	<b>1.583.437</b>



## Noter

	2016/17	2015/16
	DKK	DKK
<b>5 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli	678.303.193	673.674.221
Tilgang i årets løb	5.392.594	4.628.972
Afgang i årets løb	-4.041.964	0
<b>Kostpris 30. juni</b>	<b>679.653.823</b>	<b>678.303.193</b>
Regulering til dagsværdi 1. juli	3.467.838	3.179.688
Årets regulering til dagsværdi	36.621.467	288.150
Tilbageført dagsværdiregulering vedr. solgt ejendom	-2.534.787	0
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni</b>	<b>37.554.518</b>	<b>3.467.838</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>717.208.341</b>	<b>681.771.031</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 18 ejendomme beliggende i mellemstore danske byer fordelt således på typer af ejendomme:

Type	Antal ejendomme	Antal lejemål	Dagsværdi 30/6 2017	Diskonterings- faktor
			DKK	%
Erhvervsejendomme	7	40	190.930.243	7,50-10,25
P-huse	2	2	117.238.426	7,00-7,50
Blandede ejendomme	6	149	248.027.975	5,50-8,50
Boligejendomme	3	154	161.011.697	5,50-6,50
	<b>18</b>	<b>345</b>	<b>717.208.341</b>	

Investeringsejendommene er, jf. anvendt regnskabspraksis, optaget til dagsværdi ved anvendelse af en "Discounted Cash Flow"-model (DCF-model), med en gennemsnitlig diskonteringsfaktor på 6,87% (2015/16: 6,76%). Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de 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%.

Selskabets ejendom "Tigergården" udgør en væsentlig del af selskabets tomgang. Selskabet er i færd med at konvertere ejendommen til en projektejendom, hvor der skal bygges boliger. På sigt forventes tomgangen derfor reduceret. Ejendommen beliggende Bryggerivej, der står tom, er sat til salg.

## Noter

### 5 Investeringsejendomme (fortsat)

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 36,7 mio., mens et fald i diskonteringsfaktoren med 0,25 procentpoint vil forhøje ejendommenes værdi med DKK 40,9 mio.

Der er indhentet eksterne valuarrapporter for samtlige ejendomme, som er anvendt til efterprøvelse af værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme.

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

	2016/17	2015/16
	DKK	DKK

### 6 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kostpris 1. juli	385.670	385.670
<b>Kostpris 30. juni</b>	<b>385.670</b>	<b>385.670</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>385.670</b>	<b>385.670</b>

Hovedtal for den tilknyttede virksomhed ifølge den seneste godkendte årsrapport:

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos Admiral DS 1 ApS
Beringshave ApS	100%	71.665.834	6.401.065	385.670

## Noter

	2016/17	2015/16
	DKK	DKK
<b>7 Selskabskapital</b>		
Selskabskapital 1. juli	45.000.000	45.000.000
<b>Selskabskapital 30. juni</b>	<b>45.000.000</b>	<b>45.000.000</b>

## 8 Overført resultat

Overført resultat 1. juli	25.481.086	19.702.169
Foreslået udbytte	10.000.000	0
Årets overførte resultat	27.810.879	5.778.917
<b>Overført resultat 30. juni</b>	<b>63.291.965</b>	<b>25.481.086</b>

## 9 Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter er indregnet således i balancen:

Langfristede gældsforpligtelser	562.093.397	570.911.180
Kortfristede gældsforpligtelser	391.304	381.189
<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<b>562.484.701</b>	<b>571.292.369</b>
Andel af gæld til realkreditinstitutter, der forfalder efter 5 år	446.817.249	487.743.346

## 10 Gæld til pengeinstitutter

Gæld til pengeinstitutter er indregnet således i balancen:

Langfristede gældsforpligtelser	34.123.826	40.394.062
Kortfristede gældsforpligtelser	4.338.524	4.405.527
<b>Gæld til pengeinstitutter i alt</b>	<b>38.462.350</b>	<b>44.799.589</b>
Andel af gæld til pengeinstitutter, der forfalder efter 5 år	14.448.123	20.426.780

## Noter

### 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 562.485 (2015/16: TDKK 571.292), er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør TDKK 717.208 (30. juni 2016: TDKK 681.771).

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, TDKK 38.462 (2015/16: TDKK 44.800), er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør TDKK 717.208 (30. juni 2016: TDKK 681.771)

Ejerpantebreve i selskabets investeringsejendomme udgør nominelt TDKK 238.845 (2015/16: TDKK 242.645).

### 12 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 422 med en uopsigelighedsperiode på 3 måneder.

### 13 Oplysning om ejerskab

#### Koncernforhold

Admiral DS 1 ApS er ejet af Admiral Capital Denmark A/S, CVR-nr. 34205981.

Admiral DS 1 ApS indgår i koncernregnskabet for Admiral Capital A/S, CVR-nr. 29246491.