

# **ADMIRAL DS 1 APS**

Skovvejen 11, 8000 Aarhus C

Årsrapport for perioden  
1. juli 2017 – 30. juni 2018

CVR-nr.: 35 05 63 00

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på Selskabets  
ordinære generalforsamling den 28. november 2018

Dirigent:

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Noter	17

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2017/18 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017/18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28. november 2018

### 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 2017 – 30. juni 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 – 30. juni 2018 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 regnskabsbrugere 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 revisionspåtegning (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 28. november 2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Lars Dam Østergaard

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34501

## 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 erhvervsejendomme med beliggenheder i mellemstore byer i Danmark.

### USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som på balancedagen udgør DKK 198,2 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. Der henvises til note 6 for yderligere omtale heraf.

### UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Årets bruttofortjeneste udgør TDKK -2.730 mod TDKK 16.486 sidste år. Faldet kan primært henføres til nedenstående beskrivelse af omstrukturering og frasalg af ejendomme, som er foretaget i regnskabsåret. Årets resultat efter skat udgør TDKK 4.275 mod TDKK 37.811 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende. Efter disponering af årets resultat, udgør selskabets egenkapital pr. 30. juni 2018 TDKK 108.717.

Med henblik på at optimere ejendomsporteføljen i selskabet, er der foretaget en skattefri omstrukturering med virkning fra 1. juli 2017, hvorved beboelses- og blandede ejendomme er apportindskudt i datterselskabet Beringshave ApS. Efter omstruktureringen omfatter Admiral DS 1 ApS alene 6 erhvervsejendomme.

Som led i omstruktureringen har selskabet og datterselskabet Beringshave ApS indgået en refinansieringsaftale med selskabernes realkreditinstitut, som fastlægger vilkårene for selskabernes afdrags- og renteprofil for de kommende 20-30 år.

I forbindelse med indgåelse af refinansieringsaftalen har moderselskabet Admiral Capital A/S styrket selskabskapitalen i Admiral DS 1 ApS med DKK 25 mio., mens nettogælden i selskabet er reduceret med ca. DKK 50 mio. Årets resultat før finansielle poster er påvirket positivt af en konverteringsgevinst med DKK 24,6 mio., som er indregnet i årsrapporten under Andre driftsindtægter.

Admiral DS 1 ApS har i oktober 2017 solgt ejendommene beliggende Stormgade 35, Vester Voldgade 86 og 90 i København, som led i koncernens strategi om at nedbringe andelen af erhvervsejendomme.

Endvidere har selskabet pr. 29. juni 2018 solgt erhvervsejendommen Tigergården, Nørregade 77-79 i Odense, der har været præget af høj tomgang. Ejendommen havde en erhvervsandel på ca. 80% og er derfor afhændet som led i strategien om at nedbringe andelen af erhvervsejendomme.

Salget af ejendommene har i alt påvirket årets resultat før skat positivt med DKK 0,6 mio. kr. som er indregnet under dagsværdiregulering af investeringsejendomme.



## **Ledelsesberetning (fortsat)**

Selskabets likvider er i 2017/18 steget med TDKK 39.918 fra TDKK 16.199 til TDKK 56.117. Selskabet vurderer derfor at have tilstrækkelig likviditet til sikring af den fremtidige drift og betaling af selskabets 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.

## 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.

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.

### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

### **DRIFTSOMKOSTNINGER**

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

### **ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **ANDRE DRIFTSINDTÆGTER**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til selskabets hovedaktivitet.

### **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.

### **FINANSIELLE POSTER**

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

### **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 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).

## **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.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### INVESTERINGSEJENDOMME (FORTSAT)

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. Der er ikke i regnskabsåret 2017/18 indhentet eksterne valuarvurderinger.

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

### MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

### 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 efter en individuel vurdering.

### 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	2017/18	2016/17
	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>-2.729.618</b>	<b>16.486.434</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-13.100.581	34.086.680
1 Andre driftsindtægter	27.448.403	0
2 Personaleomkostninger	-184.894	-56.055
7 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-83.647	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>11.349.663</b>	<b>50.517.058</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	302.414	661.224
3 Andre finansielle indtægter	98	4.965.453
4 Øvrige finansielle omkostninger	-6.180.192	-7.621.831
<b>Resultat før skat</b>	<b>5.471.983</b>	<b>48.521.904</b>
5 Skat af årets resultat	-1.196.657	-10.711.025
<b>Årets resultat</b>	<b>4.275.326</b>	<b>37.810.879</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Foreslået udbytte	0	10.000.000
Overføres til overført resultat	4.275.326	27.810.879
<b>Disponeret i alt</b>	<b>4.275.326</b>	<b>37.810.879</b>

## Aktiver pr. 30. juni

Note	2017/18	2016/17	
	DKK	DKK	
6	Investeringsejendomme	198.224.575	717.208.341
7	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	292.801	0
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>198.517.376</b>	<b>717.208.341</b>
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	99.414.831	385.670
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>99.414.831</b>	<b>385.670</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>297.932.207</b>	<b>717.594.011</b>
	Tilgodehavender fra udlejning	303.220	269.249
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	281.192	14.059.594
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	419.818	1.503.755
	Andre tilgodehavender	473.501	175.385
	Periodeafgrænsningsposter	313.129	327.261
	Udskudt skat	8.578.565	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>10.369.425</b>	<b>16.335.244</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>56.116.989</b>	<b>16.198.839</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>66.486.414</b>	<b>32.534.083</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>364.418.621</b>	<b>750.128.094</b>

## Passiver pr. 30. juni

Note		2017/18	2016/17
		DKK	DKK
9	Selskabskapital	70.000.000	45.000.000
10	Overført resultat	38.717.290	63.291.965
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>108.717.290</b>	<b>108.291.965</b>
	Hensættelse til udskudt skat	0	18.342.846
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>18.342.846</b>
11	Gæld til realkreditinstitutter	166.195.881	562.093.397
12	Gæld til pengeinstitutter	0	34.123.826
	Deposita og forudbetalt leje	5.763.907	0
	Skyldig sambeskatningsbidrag	14.402.994	0
	<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>	<b>186.362.781</b>	<b>596.217.223</b>
11	Gæld til realkreditinstitutter	55.611.314	391.304
12	Gæld til pengeinstitutter	0	4.338.524
	Deposita og forudbetalt leje	592.378	12.630.550
	Gæld til tilknyttede virksomheder	10.032.145	7.314.136
	Leverandører	1.275.401	606.585
	Anden gæld	1.717.173	987.651
	Periodeafgrænsningsposter	110.138	1.007.310
	<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>	<b>69.338.549</b>	<b>27.276.060</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>255.701.331</b>	<b>623.493.283</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>364.418.621</b>	<b>750.128.094</b>

### Noter uden henvisning:

- 13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 14 Eventualforpligtelser
- 15 Koncernforhold



## Noter

	2017/18	2016/17
	DKK	DKK
<b>1 Andre driftsindtægter</b>		
Konverteringsgevinst, refinanseringsaftale	24.598.403	0
Modtaget kompensation	2.850.000	0
<b>Andre driftsindtægter</b>	<b>27.448.403</b>	<b>0</b>

Der henvises til omtalen heraf i ledelsesberetningens afsnit "Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold"

## 2 Personaleomkostninger

Lønninger og gager	182.800	50.558
Andre omkostninger til social sikring	2.662	95
Personaleomkostninger i øvrigt	-568	5.403
<b>Personaleomkostninger</b>	<b>184.894</b>	<b>56.055</b>
Gennemsnitlig antal medarbejdere	1	0

## 3 Andre finansielle indtægter

Kursgevinst ved refinansiering af prioritetsgæld	0	4.660.049
Renteindtægter, pengeinstitutter	0	29
Renteindtægter fra tilgodehavender fra udlejning	98	3.162
Andre finansielle indtægter	0	302.213
<b>Andre finansielle indtægter</b>	<b>98</b>	<b>4.965.453</b>

## 4 Øvrige finansielle omkostninger

Renter af realkreditlån	4.920.518	5.206.979
Renteomkostninger, pengeinstitutter	1.091.944	2.128.850
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	129.457	285.917
Andre finansielle omkostninger	38.273	85
<b>Øvrige finansielle omkostninger</b>	<b>6.180.192</b>	<b>7.621.831</b>

## 5 Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	14.402.994	-398.596
Årets regulering af udskudt skat	-13.206.337	12.214.780
Regulering vedrørende tidligere år	0	-1.105.159
<b>Skat af årets resultat</b>	<b>1.196.657</b>	<b>10.711.025</b>

## Noter

	2017/18	2016/17
	DKK	DKK
<b>6 Investerings ejendomme</b>		
Kostpris 1. juli	679.653.823	678.303.193
Overførsler i forbindelse med omstrukturering	-243.898.618	0
Tilgang i årets løb	1.938.316	5.392.594
Afgang i årets løb	-163.827.502	-4.041.964
<b>Kostpris 30. juni</b>	<b>273.866.019</b>	<b>679.653.823</b>
Regulering til dagsværdi 1. juli	37.554.518	3.467.838
Overførsler i forbindelse med omstrukturering	-52.167.138	0
Årets regulering til dagsværdi	-13.738.058	36.621.467
Tilbageført dagsværdiregulering vedr. solgt ejendom	-47.290.766	-2.534.787
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni</b>	<b>-75.641.444</b>	<b>37.554.518</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>198.224.575</b>	<b>717.208.341</b>

Selskabets investeringsejendomme bestod primo af 18 ejendomme beliggende i mellemstore danske byer. Som led i en omstrukturering er 8 ejendomme overført til datterselskabet Beringshave ApS. Selskabet har yderligere solgt 4 ejendomme i regnskabsåret, hvorfor selskabets investeringsejendomme ultimo består af 6 ejendomme fordelt således på typer af ejendomme:

Type	Antal ejendomme	Antal lejemål	Dagsværdi 30/6 2018	Diskonterings- faktor
			DKK	%
Erhvervs ejendomme	4	26	80.527.350	7,75-10,25
P-huse	2	2	117.697.225	7,00-7,50
	<b>6</b>	<b>28</b>	<b>198.224.575</b>	

Investerings ejendommene er, jf. anvendt regnskabspraksis, optaget til dagsværdi ved anvendelse af en "Discounted Cash Flow"-model (DCF-model), med en gennemsnitlig diskonteringsfaktor på 7,87% (2016/17: 6,87%). 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%.

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

## Noter

### 6 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 8,4 mio., mens et fald i diskonteringsfaktoren med 0,25 procentpoint vil forhøje ejendommenes værdi med DKK 9,1 mio.

Der er ikke i regnskabsåret 2017/18 indhentet eksterne valuarvurderinger til efterprøvelse af værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme.

Ejendommen beliggende Bryggerivej, der står tom, er sat til salg.

	2017/18	2016/17
	DKK	DKK
<b>7 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. juli	0	0
Tilgang i årets løb	376.448	0
<b>Kostpris 30. juni</b>	<b>376.448</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger 1. juli	0	0
Årets af- og nedskrivninger	-83.647	0
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni</b>	<b>-83.647</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>292.801</b>	<b>0</b>

### 8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. juli	385.670	385.670
Tilgang i årets løb	99.029.161	0
<b>Kostpris 30. juni</b>	<b>99.414.831</b>	<b>385.670</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>99.414.831</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, Aarhus	100%	192.287.539	21.592.544	99.414.831
		<b>192.287.539</b>	<b>21.592.544</b>	<b>99.414.831</b>

## Noter

	2017/18	2016/17
	DKK	DKK
<b>9 Selskabskapital</b>		
Selskabskapital 1. juli	45.000.000	45.000.000
Kapitalforhøjelse	25.000.000	0
<b>Selskabskapital 30. juni</b>	<b>70.000.000</b>	<b>45.000.000</b>

## 10 Overført resultat

Overført resultat 1. juli	63.291.965	25.481.086
Kapitalforhøjelse	-18.850.000	0
Foreslået udbytte	0	10.000.000
Udbetalt udbytte	-10.000.000	0
Årets overførte resultat	4.275.326	27.810.879
<b>Overført resultat 30. juni</b>	<b>38.717.290</b>	<b>63.291.965</b>

## 11 Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter er indregnet således i balancen:

Langfristede gældsforpligtelser	166.195.881	562.093.397
Kortfristede gældsforpligtelser	55.611.314	391.304
<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<b>221.807.194</b>	<b>562.484.701</b>
Andel af gæld til realkreditinstitutter, der forfalder efter 5 år	120.499.751	446.817.249

## 12 Gæld til pengeinstitutter

Gæld til pengeinstitutter er indregnet således i balancen:

Langfristede gældsforpligtelser	0	34.123.826
Kortfristede gældsforpligtelser	0	4.338.524
<b>Gæld til pengeinstitutter i alt</b>	<b>0</b>	<b>38.462.350</b>
Andel af gæld til pengeinstitutter, der forfalder efter 5 år	0	14.448.123

## Noter

### 13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 221.807 (2016/17: TDKK 562.485), er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør TDKK 198.225 (30. juni 2017: TDKK 717.208).

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, TDKK 0 (2016/17: TDKK 38.462), er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør TDKK 198.225 (30. juni 2017: TDKK 717.208).

Ejerpantebreve i selskabets investeringsejendomme udgør nominelt TDKK 82.405 (2016/17: TDKK 238.845).

### 14 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 41 med en uopsigelighedsperiode på 3 måneder.

### 15 Koncernforhold

#### Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern

Admiral Capital A/S, Havnegade 4, 8000 Aarhus C., CVR-nr. 29246491.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Poul Steffensen

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-635522999905

IP: 2.109.xxx.xxx

2018-11-29 08:18:34Z

NEM ID 

## Daniel Vikær Jeppesen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-603746687960

IP: 2.109.xxx.xxx

2018-11-29 08:24:15Z

NEM ID 

## Lars Dam Østergaard

Revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-534517313774

IP: 62.107.xxx.xxx

2018-11-29 10:05:29Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VLJ7B-EPUK8-77ZFO-3CAPZ-4LA3J-FHX1F

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>