

# **ADMIRAL DS 4 APS**

Skovvejen 11, 8000 Aarhus C

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

CVR-nr.: 35 47 76 24

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

Dirigent:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Jens', 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 Admiral DS 4 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 4 ApS

### KONKLUSION

Vi har revideret årsregnskabet for Admiral DS 4 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 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 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 4 ApS  
Skovvejen 11  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 35 47 76 24

Regnskabsår: 1. juli – 30. juni

### **DIREKTION**

Poul Steffensen

### **REVISOR**

Deloitte, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

### **MODERVIRKSOMHED**

Admiral Capital Denmark 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 hermed. Selskabet ejer ejendommene Vejlevej 361, Kolding og Østhavnsvej 37, Aarhus.

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

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som på balancedagen udgør DKK 144,9 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 10,9 mio. Der henvises til note 5 for yderligere omtale heraf.

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

Årets bruttofortjeneste udgør TDKK 13.932 mod TDKK 13.678 sidste år. Årets resultat efter skat udgør TDKK -4.276 mod TDKK 2.007 sidste år. Underskuddet i indeværende år kan henføres til en nedskrivning af selskabets investeringsejendomme på TDKK 13.822, som følge af, at der er indgået en ny lejekontrakt med en lavere fremtidig leje. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Efter disponering af årets resultat, udgør selskabets egenkapital pr. 30. juni 2017 TDKK 8.531.

Selskabets likvider er i 2016/17 faldet med TDKK 197 fra TDKK 606 til TDKK 409. 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**

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



## Anvendt regnskabspraksis

### REGNSKABSKLASSE

Årsrapporten for Admiral DS 4 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. Der er foretaget reklassifikation mellem langfristet og kortfristet deposita. Der er ikke foretaget tilretning af sammenligningstal. Kortfristede gældsforpligtelser ville have været forøget med TDKK 1.647 i 2015/16, mens langfristede gældsforpligtelser ville have været reduceret med et tilsvarende beløb 2015/16.

### 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.

### **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 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).

## **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 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".

#### **TILGODEHAVENDER**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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.

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 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.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2016/17	2015/16	
	DKK	DKK	
	<b>13.931.981</b>	<b>13.678.158</b>	
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-5.262.166	
1	Personaleomkostninger	-112.547	
	<b>Driftsresultat</b>	<b>-20.327</b>	<b>8.303.445</b>
2	Andre finansielle indtægter	500	500
3	Øvrige finansielle omkostninger	-5.462.422	-5.730.340
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-5.482.249</b>	<b>2.573.605</b>
4	Skat af årets resultat	1.206.095	-566.157
	<b>Årets resultat</b>	<b>-4.276.154</b>	<b>2.007.448</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overføres til overført resultat	-4.276.154	2.007.448
	<b>Disponeret i alt</b>	<b>-4.276.154</b>	<b>2.007.448</b>

## Aktiver pr. 30. juni

Note	2016/17	2015/16	
	DKK	DKK	
<b>Anlægsaktiver</b>			
5	Investeringsejendomme	144.879.779	158.702.212
	Materielle anlægsaktiver i alt	144.879.779	158.702.212
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>144.879.779</b>	<b>158.702.212</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra udlejning	2.658	0
	Andre tilgodehavender	499.978	311.950
	Periodeafgrænsningsposter	7.725	7.621
	Tilgodehavender i alt	510.361	319.571
	Likvide beholdninger	408.718	605.767
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>919.079</b>	<b>925.338</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>145.798.858</b>	<b>159.627.550</b>

## Passiver pr. 30. juni

Note		2016/17	2015/16
		DKK	DKK
<b>Egenkapital</b>			
6	Selskabskapital	1.100.000	1.100.000
7	Overført resultat	7.431.300	11.707.454
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>8.531.300</b>	<b>12.807.454</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelse til udskudt skat	494.404	2.098.510
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>494.404</b>	<b>2.098.510</b>
<b>Langfristede forpligtelser</b>			
8	Gæld til pengeinstitutter	119.400.000	127.200.000
	Deposita	0	1.646.956
	Skyldig selskabsskat i sambeskatning	401.964	294.947
<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>		<b>119.801.964</b>	<b>129.141.903</b>
<b>Kortfristede forpligtelser</b>			
8	Gæld til pengeinstitutter	11.999.948	12.590.892
	Deposita	1.630.678	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.668.021	1.741.346
	Skyldig selskabsskat i sambeskatning	290.994	159.825
	Leverandører	286.563	184.154
	Anden gæld	1.094.986	903.466
<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>		<b>16.971.190</b>	<b>15.579.683</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>136.773.154</b>	<b>144.721.586</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>145.798.858</b>	<b>159.627.550</b>

### Noter uden henvisning:

- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 10 Eventualforpligtelser
- 11 Oplysninger om ejerskab

## Noter

	2016/17	2015/16
	DKK	DKK
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger og gager	109.616	89.410
Pension	18.797	18.797
Andre omkostninger til social sikring	1.462	2.840
Personalemkostninger i øvrigt	0	1.500
<b>Personalemkostninger</b>	<b>129.875</b>	<b>112.547</b>
Gennemsnitlig antal medarbejdere	1	1
<b>2 Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, pengeinstitutter	500	500
<b>Andre finansielle indtægter</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>3 Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger, pengeinstitutter	5.392.806	5.683.581
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	66.850	46.601
Andre finansielle omkostninger	2.766	158
<b>Øvrige finansielle omkostninger</b>	<b>5.462.422</b>	<b>5.730.340</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	401.964	294.947
Årets regulering af udskudt skat	-1.604.106	271.210
Regulering vedrørende tidligere år	-3.953	0
<b>Skat af årets resultat</b>	<b>-1.206.095</b>	<b>566.157</b>



## Noter

	2016/17	2015/16
	DKK	DKK
<b>5 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli	163.964.378	163.516.790
Tilgang i årets løb	0	447.588
<b>Kostpris 30. juni</b>	<b>163.964.378</b>	<b>163.964.378</b>
Regulering til dagsværdi 1. juli	-5.262.166	0
Årets regulering til dagsværdi	-13.822.433	-5.262.166
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni</b>	<b>-19.084.599</b>	<b>-5.262.166</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>144.879.779</b>	<b>158.702.212</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 2 ejendomme beliggende i henholdsvis Aarhus og Vejle. Ejendommen i Aarhus er en stor kontor- og logistikejendom beliggende på Aarhus Havn, mens ejendommen i Vejle er en mindre erhvervsejendom med 3 lejere.

Investeringsejendommene er, jf. anvendt regnskabspraksis, optaget til dagsværdi ved anvendelse af en "Discounted Cash Flow"-model (DCF-model), med en gennemsnitlig diskonteringsfaktor på 7,54% (2015/16: 8,15%). 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%.

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 5,6 mio., mens et fald i diskonteringsfaktoren med 0,25 procentpoint vil forhøje ejendommenes værdi med DKK 6,1 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.

## Noter

	2016/17	2015/16
	DKK	DKK
<b>6 Selskabskapital</b>		
Selskabskapital 1. juli	1.100.000	1.100.000
<b>Selskabskapital 30. juni</b>	<b>1.100.000</b>	<b>1.100.000</b>

## 7 Overført resultat

Overført resultat 1. juli	11.707.454	9.700.006
Årets overførte resultat	-4.276.154	2.007.448
<b>Overført resultat 30. juni</b>	<b>7.431.300</b>	<b>11.707.454</b>

## 8 Gæld til pengeinstitutter

Gæld til pengeinstitutter er indregnet således i balancen:

Langfristede gældsforpligtelser	119.400.000	127.200.000
Kortfristede gældsforpligtelser	11.999.948	12.590.892
<b>Gæld til pengeinstitutter i alt</b>	<b>131.399.948</b>	<b>139.790.892</b>

Andel af gæld til pengeinstitutter, der forfalder efter 5 år	90.600.000	96.400.000
--	------------	------------

## Noter

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, TDKK 131.400 (2015/16: TDKK 139.791), er der udstedt ejerpantebrev på nominelt TDKK 180.580 (2015/16: TDKK 180.580) til sikkerhed for gæld i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør TDKK 144.880 (30. juni 2016: TDKK 158.702).

### 10 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 37 med en uopsigelighedsperiode på 3 måneder.

### 11 Oplysning om ejerskab

#### Koncernforhold

Admiral DS 4 ApS er ejet af Admiral Capital Denmark A/S, CVR-nr. 34205981.

Admiral DS 4 ApS indgår i koncernregnskabet for Admiral Capital A/S, CVR-nr. 29246491.