

ADMIRAL DS 4 APS

Skovvejen 11, 8000 Aarhus C

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

CVR-nr.: 35 47 76 24

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

Dirigent:

Charlotte Brand

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 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 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 Admiral DS 4 ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Admiral DS 4 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

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 er indregnet til dagsværdi på baggrund af en "Discountet 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 5 for yderligere omtale heraf.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Årets bruttofortjeneste udgør TDKK 13.678 mod TDKK 13.454 sidste år. Årets resultat efter skat udgør TDKK 2.007 mod TDKK 5.934 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets likvider er i 2015/16 faldet med TDKK 431 fra TDKK 1.037 til TDKK 606.

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.

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, ejendommens 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.

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 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. 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	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
	13.678.158	13.453.935
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0
1	Personaleomkostninger	-27.956
	8.303.445	13.425.979
	Andre finansielle indtægter	1.472
2	Øvrige finansielle omkostninger	-6.252.242
3		
	2.573.605	7.175.209
	Skat af årets resultat	-1.241.383
4		
	2.007.448	5.933.826
Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	5.933.826
	2.007.448	5.933.826

Aktiver pr. 30. juni

Note	2015/16	2014/15	
	DKK	DKK	
Anlægsaktiver			
5	Investeringsejendomme	158.702.212	163.516.790
	Materielle anlægsaktiver i alt	158.702.212	163.516.790
	Anlægsaktiver i alt	158.702.212	163.516.790
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	311.950	234.850
	Periodeafgrænsningsposter	7.621	0
	Tilgodehavender i alt	319.571	234.850
	Likvide beholdninger	605.767	1.036.604
	Omsætningsaktiver i alt	925.338	1.271.454
	Aktiver i alt	159.627.550	164.788.244

Passiver pr. 30. juni

Note		2015/16	2014/15
		DKK	DKK
Egenkapital			
6	Selskabskapital	1.100.000	1.100.000
7	Overført resultat	11.707.454	9.700.006
	Egenkapital i alt	12.807.454	10.800.006
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelse til udskudt skat	2.098.510	1.827.300
	Hensatte forpligtelser i alt	2.098.510	1.827.300
Langfristede forpligtelser			
8	Gæld til pengeinstitutter	127.200.000	136.325.000
	Deposita	1.646.956	1.635.108
	Skyldig selskabsskat	294.947	159.825
	Langfristede forpligtelser i alt	129.141.903	138.119.933
Kortfristede forpligtelser			
8	Gæld til pengeinstitutter	12.590.892	12.090.561
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.741.346	650.000
	Leverandører	184.154	131.886
	Anden gæld	903.466	1.020.493
	Skyldig selskabsskat	159.825	148.065
	Kortfristede forpligtelser i alt	15.579.683	14.041.005
	Gældsforpligtelser i alt	144.721.586	152.160.938
	Passiver i alt	159.627.550	164.788.244

Noter uden henvisning:

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

Noter

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
1 Personalemkostninger		
Lønninger og gager	89.410	22.447
Pension	18.797	4.699
Andre omkostninger til social sikring	2.840	810
Personalemkostninger i øvrigt	1.500	0
Personalemkostninger	112.547	27.956
Gennemsnitlig antal medarbejdere	1	0
2 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter, pengeinstitutter	500	1.472
Andre finansielle indtægter	500	1.472
3 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, pengeinstitutter	5.683.581	6.252.242
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	46.601	0
Andre finansielle omkostninger	158	0
Øvrige finansielle omkostninger	5.730.340	6.252.242
4 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	294.947	159.825
Årets regulering af udskudt skat	271.210	1.428.959
Regulering af tidligere års skat	0	-427.525
Effekt af ændret selskabsskatteprocent	0	80.124
Skat af årets resultat	566.157	1.241.383

I 2014/15 er der indtægtsført skyldig selskabsskat fra tidligere år. Den skyldige selskabsskat på TDKK 428 var tidligere hensat til den tidligere sambeskatningskreds. Selskabets ledelse er blevet bekendt med at den skyldige selskabsskat ikke bliver indkrævet, hvormed den skyldige selskabsskat er indregnet i regnskabet for 2014/15.

Noter

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
5 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli	163.516.790	160.679.110
Tilgang i årets løb	447.588	2.837.680
Kostpris 30. juni	163.964.378	163.516.790
Regulering til dagsværdi 1. juli	0	0
Årets regulering til dagsværdi	-5.262.166	0
Regulering til dagsværdi 30. juni	-5.262.166	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	158.702.212	163.516.790

Selskabets investeringsejendomme er, jf. anvendt regnskabspraksis, optaget til dagsværdi ved anvendelse af en "Discounted Cash Flow"-model (DCF-model), med en diskonteringsfaktor på 8,15%.

En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,25 procentpoint vil reducere ejendommenes værdi med DKK 6,2 mio., mens et fald i diskonteringsfaktoren med 0,25 procentpoint vil forhøje ejendommenes værdi med DKK 6,7 mio. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af værdierne.

Noter

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
6 Selskabskapital		
Selskabskapital 1. juli	1.100.000	1.100.000
Selskabskapital 30. juni	1.100.000	1.100.000
7 Overført resultat		
Overført resultat 1. juli	9.700.006	3.766.180
Årets overførte resultat	2.007.448	5.933.826
Overført resultat 30. juni	11.707.454	9.700.006
8 Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter er indregnet således i balancen:		
Langfristede gældsforpligtelser	127.200.000	136.325.000
Kortfristede gældsforpligtelser	12.590.892	12.090.561
Gæld til pengeinstitutter i alt	139.790.892	148.415.561
Andel af gæld til pengeinstitutter, der forfalder efter 5 år	96.400.000	107.625.000

Noter

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, TDKK 139.791 (2014/15: TDKK 148.416), er der udstedt ejerpantebrev på nominelt TDKK 180.580 (2014/15: TDKK 180.580) til sikkerhed for gæld i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør TDKK 158.702 (30. juni 2015: TDKK 163.517).

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.

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.