

ADMIRAL DS 5 APS

Skovvejen 11, 8000 Aarhus C

Årsrapport for perioden
5. oktober 2015 – 30. juni 2016

CVR-nr.: 37 13 52 24

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

Dirigent:

Charlotta Bejn

Indholdsfortegnelse

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2015/16 for Admiral DS 5 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 5. oktober – 30. juni 2016.

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 5 ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Admiral DS 5 ApS for regnskabsåret 5. oktober 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 5. oktober 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

SUPPLERENDE OPLYSNINGER VEDRØRENDE ANDRE FORHOLD

Uden at tage forbehold skal vi oplyse, at selskabet i strid med selskabslovens § 210 har ydet lån til ledelse og kapitalejere i selskabets ultimative ejer, Kvalitena Danmark AB, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

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 5 ApS
Skovvejen 11
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 37 13 52 24

Regnskabsår: 1. juli – 30. juni

DIREKTION

Poul Steffensen

REVISOR

Deloitte, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

MODERVIRKSOMHED

Admiral Capital Denmark ApS, Aarhus

Ledelsesberetning

VIRKSOMHEDENS VÆSENTLIGSTE AKTIVITETER

Selskabets formål er at investere i ejendomme samt al virksomhed, som efter direktionens skøn er beslægtet hermed. Selskabet ejer ejendommen beliggende Krystalgade 3, København.

USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING

Selskabets investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi på baggrund af en "Discounted Cash Flow"-model (DCF-model). Modellen tager udgangspunkt i ejendommens 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 ejendommens faktiske værdi. Der henvises til note 5 for yderligere omtale heraf.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Selskabet er stiftet den 5. oktober 2015 og regnskabsperioden omfatter derfor kun 9 måneder.

Årets bruttofortjeneste udgør TDKK 449, mens årets resultat efter skat udgør TDKK -651. Årets resultat er påvirket af en hensættelse til tab på tilgodehavender hos lejere på TDKK 473, og på den baggrund anser ledelsen årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabet har pr. 30. juni 2016 tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen. Det er ledelsens forventning, at selskabet igennem den løbende drift vil skabe det fornødne likviditetsoverskud til at betale dets forpligtelser i takt med at de forfalder. Såfremt der måtte opstå et midlertidigt likviditetsbehov, vil selskabet modtage støtte fra dets moderselskab.

Det er ledelsens forventning at selskabets kapital vil blive reetableret inden for en kortere årrække via egen indtjening.

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 5 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.

Regnskabsperioden omfatter en 9 måneders periode, idet selskabet er stiftet i regnskabsåret.

Årsrapporten 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.

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 nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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.

PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse 5. oktober - 30. juni

Note	9 måneder 2015/16
	DKK
Bruttofortjeneste	449.065
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0
Dagsværdiregulering af gæld i investeringsejendomme	-129.945
Driftsresultat	319.120
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	41.934
2 Andre finansielle indtægter	130
3 Øvrige finansielle omkostninger	-1.195.884
Resultat før skat	-834.700
4 Skat af årets resultat	183.634
Årets resultat	-651.066
Forslag til resultatdisponering:	
Overføres til overført resultat	-651.066
Disponeret i alt	-651.066

Aktiver pr. 30. juni

Note	2015/16
	DKK
Anlægsaktiver	
5	Investeringsejendomme
	40.059.308
	Materielle anlægsaktiver i alt
	40.059.308
	Anlægsaktiver i alt
	40.059.308
Omsætningsaktiver	
	Tilgodehavender fra udlejning
	1.299
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder
	1.638.614
	Andre tilgodehavender
	27.439
	Periodeafgrænsningsposter
	6.800
	Udskudt skatteaktiv
	183.634
	Tilgodehavender i alt
	1.857.786
	Likvide beholdninger
	39.772
	Omsætningsaktiver i alt
	1.897.558
	Aktiver i alt
	41.956.866

Passiver pr. 30. juni

Note		2015/16
		DKK
	Egenkapital	
6	Selskabskapital	1.000.000
7	Overført resultat	-651.066
	Egenkapital i alt	348.934
	Langfristede forpligtelser	
8	Gæld til realkreditinstitutter	19.753.785
9	Gæld til pengeinstitutter	7.000.000
	Deposita og forudbetalt leje	461.633
	Langfristede forpligtelser i alt	27.215.418
	Kortfristede forpligtelser	
8	Gæld til realkreditinstitutter	320.752
9	Gæld til pengeinstitutter	800.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	13.047.779
	Leverandører	13.421
	Anden gæld	186.623
	Periodeafgrænsningsposter	23.939
	Kortfristede forpligtelser i alt	14.392.514
	Gældsforpligtelser i alt	41.607.932
	Passiver i alt	41.956.866

Noter uden henvisning:

- 1 Tabt selskabskapital og likviditet
- 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 11 Eventualforpligtelser
- 12 Oplysninger om ejerskab

Noter

1 Tabt selskabskapital og likviditet

Det er ledelsens forventning af selskabet igennem den løbende drift vil skabe det fornødne likviditetsoverskud til at betale dets forpligtelser i takt med at de forfalder. Såfremt der måtte opstå et midlertidigt likviditetsbehov, vil selskabet modtage støtte fra dets moderselskab.

Det er ledelsens forventning at selskabets kapital vil blive reetableret inden for en kortere årrække via egen indtjening.

9 måneder
2015/16
DKK

2 Andre finansielle indtægter

Renteindtægter, pengeinstitutter	130
Andre finansielle indtægter	130

3 Øvrige finansielle omkostninger

Renter af realkreditlån	41.266
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	310.619
Renteomkostninger, pengeinstitutter	129.533
Andre renteomkostninger	714.466
Øvrige finansielle omkostninger	1.195.884

4 Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	0
Årets regulering af udskudt skat	-183.634
Skat af årets resultat	-183.634

Noter

2015/16

DKK

5 Investeringsejendomme

Kostpris 5. oktober	0
Tilgang i årets løb	40.059.308
Kostpris 30. juni	40.059.308
Regulering til dagsværdi 5. oktober	0
Årets regulering til dagsværdi	0
Regulering til dagsværdi 30. juni	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	40.059.308

Selskabets investeringsejendomme er, jf. anvendt regnskabspraksis, optaget til dagsværdi ved anvendelse af en "Discounted Cash Flow"-model (DCF-model), med en diskonteringsfaktor på 5,97%. Da ejendommen er anskaffet i regnskabsåret, er ejendommens værdi pr. 30. juni 2016 fastsat til anskaffelsessummen.

En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,25 procentpoint vil reducere ejendommenes værdi med DKK 2,3 mio., mens et fald i diskonteringsfaktoren med 0,25 procentpoint vil forhøje ejendommenes værdi med DKK 2,7 mio. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af værdierne.

Ejendomsporteføljen omfatter ejendommen beliggende Krystalgade 3, København.

Noter

2015/16

DKK

6 Selskabskapital

Indskud ved stiftelse	1.000.000
Selskabskapital 30. juni	1.000.000

7 Overført resultat

Overført resultat 5. oktober	0
Årets overførte resultat	-651.066
Overført resultat 30. juni	-651.066

8 Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter er indregnet således i balancen:

Langfristede gældsforpligtelser	19.753.785
Kortfristede gældsforpligtelser	320.752
Gæld til realkreditinstitutter i alt	20.074.537
Andel af gæld til realkreditinstitutter, der forfalder efter 5 år	18.465.638

9 Gæld til pengeinstitutter

Gæld til pengeinstitutter er indregnet således i balancen:

Langfristede gældsforpligtelser	7.000.000
Kortfristede gældsforpligtelser	800.000
Gæld til pengeinstitutter i alt	7.800.000
Andel af gæld til pengeinstitutter, der forfalder efter 5 år	3.800.000

Noter

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 20.075, er der givet pant, TDKK 20.000 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør TDKK 40.059.

Der er derudover ejerpantebreve på i alt TDKK 8.000 i investeringsejendomme, som selskabet har i egen besiddelse.

11 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.

12 Oplysning om ejerskab

Koncernforhold

Admiral DS 5 ApS er ejet af Admiral Capital Denmark A/S, CVR-nr. 34205981.

Admiral DS 5 ApS indgår i koncernregnskabet for Admiral Capital A/S, CVR-nr. 29246491.