

ADMIRAL DS 5 APS

Skovvejen 11, 8000 Aarhus C

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

CVR-nr.: 37 13 52 24

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

Dirigent:



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 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 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 5 ApS

KONKLUSION

Vi har revideret årsregnskabet for Admiral DS 5 ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

GRUNDLAG FOR KONKLUSION

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

LEDELSENS ANSVAR FOR ÅRSREGNSKABET

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

REVISORS ANSVAR FOR REVISIONEN AF ÅRSREGNSKABET

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors 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.

OVERTRÆDELSE AF SELSKABSLOVENS BESTEMMELSER OM TILGODEHAVENDER HOS KAPITALEJERE OG LEDELSE

Selskabet har i strid med selskabsloven et tilgodehavende hos ledelse og kapitalejere i selskabets ultimative ejer Kvalitena Danmark AB, hvormed ledelsen kan ifalde ansvar.

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 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 A/S, 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 måles til dagsværdi, som på balancedagen udgør DKK 45,4 mio. Dagsværdien opgøres for ejendommen på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktorer, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Diskonteringsfaktoren er fastsat, så den vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme inklusiv forventet inflation. Den anvendte diskonteringsfaktor er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, og en forøgelse af diskonteringsfaktoren med gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med DKK 5,7 mio. Der henvises til note 4 for yderligere omtale heraf.

ÆNDRINGER I ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis for gæld tilknyttet investeringsejendomme, som følge af et ændret regelsæt i Årsregnskabsloven. Selskabet måler nu gæld til amortiseret kostpris mod tidligere dagsværdi. Den samlede indvirkning af praksisændringen, udgør en forøgelse af resultatet med TDKK 7, mens årets resultat efter skat forøges med TDKK 5. Der henvises til omtalen under Anvendt regnskabspraksis, hvor ændringerne er beskrevet.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Årets bruttofortjeneste udgør TDKK 811 mod TDKK 449 sidste år, hvor regnskabsperioden kun omfattede 9 måneder. Årets resultat efter skat udgør TDKK 4.047 mod TDKK -651 sidste år. Selskabets investeringsejendomme er i regnskabsåret opskrevet med TDKK 5.370 og har således påvirket årets resultat positivt. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet havde pr. 30. juni 2016 tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen, og der er derfor i regnskabsåret foretaget en kapitaltilførsel fra moderselskabet på DKK 5,0 mio. til reetablering af selskabskapitalen.

Efter disponering af årets resultat, udgør selskabets egenkapital pr. 30. juni 2017 TDKK 9.396.

Selskabets likvider er i 2016/17 steget med TDKK 4.365 fra TDKK 40 til TDKK 4.405. Selskabet har tilstrækkelig likviditet til sikring af den fremtidige drift og betaling af selskabets forpligtelser i takt med at de forfalder. Det er ledelsens forventning, at koncerninterne gældsforpligtelser ikke vil blive tilbagebetalt i det kommende regnskabsår, medmindre der er frit cash flow hertil.

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.

Selskabet blev stiftet i sidste regnskabsperiode, og sidste års regnskabsperiode omfatter derfor en 9 måneders periode.

Selskabet har ændret regnskabspraksis for gæld tilknyttet investeringsejendomme. Årsrapporten er herudover aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Årsrapporten aflægges i danske kroner.

Der er foretaget reklassifikation mellem langfristet og kortfristet deposita og forudbetalt leje. Der er ikke foretaget tilretning af sammenligningstal. Kortfristede gældsforpligtelser ville have været forøget med TDKK 107 i 2015/16, mens langfristede gældsforpligtelser ville have været reduceret med et tilsvarende beløb 2015/16.

ÆNDRINGER I ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles nu til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld vedrørende investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld vedrørende investeringsejendomme med udgangspunkt i dagsværdien pr. 30. juni 2016 uden tilpasning af sammenligningstallene.

Effekt af praksisændringer

Selskabet har i regnskabsåret ændret anvendt regnskabspraksis vedrørende måling til dagsværdi af gæld i investeringsejendomme. Selskabet måler nu gæld til amortiseret kostpris mod tidligere dagsværdi. Den samlede indvirkning af praksisændringerne, som er beskrevet ovenfor, udgør en forøgelse af resultatet før skat med TDKK 7, mens årets resultat efter skat forøges med TDKK 5. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen pr. 30. juni 2017 forøges med TDKK 5.

Ud over de nævnte forhold er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING (FORTSAT)

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder og indgår i sambeskatningen med Admiral Capital A/S som administrationselskab.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber i forhold til deres skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager selskaber med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra selskaber, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

BALANCEN

INVESTERINGSEJENDOMME

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, som opgøres ved anvendelse af en "Discounted Cash Flow"-model (DCF-model), som den beregnede kapitalværdi af de forventede fremtidige pengestrømme fra ejendommene.

Ved fastsættelse af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i de enkelte ejendommers budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år samt en opgjort terminalværdi. De forventede pengestrømme tilbagediskonteres ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som fastsættes for de enkelte ejendomme på baggrund af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet mv., således at diskonteringsfaktoren vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme, tillagt inflation. Den beregnede dagsværdi er efterprøvet ved brug af ekstern valuar.

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

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.

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

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2016/17	9 måneder 2015/16
	DKK	DKK
	811.256	449.065
	Bruttofortjeneste	
	5.370.332	0
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	
	0	-129.945
	Dagsværdiregulering af gæld i investeringsejendomme	
	6.181.588	319.120
	Driftsresultat	
	55.545	41.934
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	
1	0	130
	Andre finansielle indtægter	
2	-1.049.094	-1.195.884
	Øvrige finansielle omkostninger	
	5.188.039	-834.700
	Resultat før skat	
3	-1.141.369	183.634
	Skat af årets resultat	
	4.046.670	-651.066
	Årets resultat	
Forslag til resultatdisponering:		
	4.046.670	-651.066
	Overføres til overført resultat	
	4.046.670	-651.066
	Disponeret i alt	

Aktiver pr. 30. juni

Note	2016/17	2015/16	
	DKK	DKK	
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	45.437.830	40.059.308
	Materielle anlægsaktiver i alt	45.437.830	40.059.308
	Anlægsaktiver i alt	45.437.830	40.059.308
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra udlejning	285.278	1.299
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.194.159	1.638.614
	Tilgodehavende selskabsskat i sambeskatning	294.475	0
	Andre tilgodehavender	0	27.439
	Periodeafgrænsningsposter	5.271	6.800
	Udskudt skatteaktiv	0	183.634
	Tilgodehavender i alt	1.779.183	1.857.786
	Likvide beholdninger	4.405.010	39.772
	Omsætningsaktiver i alt	6.184.193	1.897.558
	Aktiver i alt	51.622.023	41.956.866

Passiver pr. 30. juni

Note		2016/17	2015/16
		DKK	DKK
Egenkapital			
5	Selskabskapital	6.000.000	1.000.000
6	Overført resultat	3.395.604	-651.066
	Egenkapital i alt	9.395.604	348.934
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelse til udskudt skat	1.252.210	0
	Hensatte forpligtelser i alt	1.252.210	0
Langfristede forpligtelser			
7	Gæld til realkreditinstitutter	19.424.999	19.753.785
8	Gæld til pengeinstitutter	6.200.000	7.000.000
	Deposita og forudbetalt leje	337.762	461.633
	Langfristede forpligtelser i alt	25.962.761	27.215.418
Kortfristede forpligtelser			
7	Gæld til realkreditinstitutter	321.560	320.752
8	Gæld til pengeinstitutter	800.000	800.000
	Deposita og forudbetalt leje	136.291	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	13.569.690	13.047.779
	Leverandører	2.745	13.421
	Anden gæld	163.779	186.623
	Periodeafgræsningsposter	17.383	23.939
	Kortfristede forpligtelser i alt	15.011.448	14.392.514
	Gældsforpligtelser i alt	40.974.209	41.607.932
	Passiver i alt	51.622.023	41.956.866

Noter uden henvisning:

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

Noter

	2016/17	9 måneder 2015/16
	DKK	DKK
1 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter, pengeinstitutter	0	130
Andre finansielle indtægter	0	130
2 Øvrige finansielle omkostninger		
Renter af realkreditlån	228.998	41.266
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	521.911	310.619
Renteomkostninger, pengeinstitutter	292.924	129.533
Andre renteomkostninger	5.261	714.466
Øvrige finansielle omkostninger	1.049.094	1.195.884
3 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-157.101	0
Årets regulering af udskudt skat	1.435.844	-183.634
Regulering vedrørende tidligere år	-137.374	0
Skat af årets resultat	1.141.369	-183.634

Noter

	2016/17	2015/16
	DKK	DKK
4 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli	40.059.308	0
Tilgang i årets løb	8.190	40.059.308
Kostpris 30. juni	40.067.498	40.059.308
Regulering til dagsværdi 1. juli	0	0
Årets regulering til dagsværdi	5.370.332	0
Regulering til dagsværdi 30. juni	5.370.332	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	45.437.830	40.059.308

Ejendomsporteføljen omfatter ejendommen beliggende Krystalgade 3, København.

Beliggenhed	Antal lejemål	
	Bolig	Erhverv
Krystalgade 3, København	10	1

Investeringsejendommene er, jf. anvendt regnskabspraksis, optaget til dagsværdi ved anvendelse af en "Discounted Cash Flow"-model (DCF-model), med en gennemsnitlig diskonteringsfaktor på 5,00% (2015/16: 5,97%). Diskonteringsfaktoren er fastsat, så den 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 3,0 mio., mens et fald i diskonteringsfaktoren med 0,25 procentpoint vil forhøje ejendommenes værdi med DKK 3,5 mio.

Der er indhentet eksterne valuarrapporter for ejendommen, som er anvendt til efterprøvelse af værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom.

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

Noter

	2016/17	2015/16
	DKK	DKK
5 Selskabskapital		
Selskabskapital 1. juli	1.000.000	0
Kapitalforhøjelse	5.000.000	1.000.000
Selskabskapital 30. juni	6.000.000	1.000.000

6 Overført resultat		
Overført resultat 1. juli	-651.066	0
Årets overførte resultat	4.046.670	-651.066
Overført resultat 30. juni	3.395.604	-651.066

7 Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter er indregnet således i balancen:

Langfristede gældsforpligtelser	19.424.999	19.753.785
Kortfristede gældsforpligtelser	321.560	320.752
Gæld til realkreditinstitutter i alt	19.746.559	20.074.537
Andel af gæld til realkreditinstitutter, der forfalder efter 5 år	17.992.035	18.465.638

8 Gæld til pengeinstitutter

Gæld til pengeinstitutter er indregnet således i balancen:

Langfristede gældsforpligtelser	6.200.000	7.000.000
Kortfristede gældsforpligtelser	800.000	800.000
Gæld til pengeinstitutter i alt	7.000.000	7.800.000
Andel af gæld til pengeinstitutter, der forfalder efter 5 år	3.000.000	3.800.000

Noter

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 19.947 (2015/16: TDKK 20.075), er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør TDKK 45.438 (30. juni 2016: TDKK 40.059).

Der er derudover ejerpantebreve på i alt TDKK 8.000 (2015/16: TDKK 8.000) i investeringsejendomme, som selskabet har i egen besiddelse.

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 9 med en uopsigelsesperiode på 3 måneder.

11 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.