

## Admiral Capital A/S – Delårsrapport for perioden 1. juli - 31. december 2015

---

Bestyrelsen i Admiral Capital A/S har i dag behandlet og godkendt selskabets delårsrapport for perioden 1. juli – 31. december 2015. Delårsrapporten er ikke revideret eller gennemgået af selskabets revisor.

### Resultat af første halvår

- Periodens resultat før skat og værdireguleringer er et overskud på TDKK 10.982 mod et overskud på TDKK 7.996 samme periode sidste år.
- Koncernomsætningen blev på TDKK 57.291 mod TDKK 50.298 samme periode sidste år, svarende til en stigning på 13,9%.
- Periodens dagsværdiregulering af investeringsejendomme og gæld udgør netto TDKK 9.990 mod TDKK -172 samme periode sidste år.
- Pengestrømme fra driften udgjorde TDKK 9.635 mod TDKK 14.501 samme periode sidste år.

### Forventninger til regnskabsåret 2015/16

Selskabet forventer fortsat et overskud før skat og værdireguleringer i størrelsesordenen DKK 20 – 25 mio. for regnskabsåret 2015/16.

### Kapitaludvidelse med fortegningsret

Som senest offentliggjort i selskabsmeddelelse nr. 18 / 2015, er det bestyrelsens plan at gennemføre en kapitaludvidelse med fortegningsret for eksisterende aktionærer. Fortegningsprojektet forventes indsendt til Finanstilsynets godkendelse inden udgangen af 1. kvartal 2016.

Aarhus, 29. februar 2016  
På bestyrelsens vegne

Henrik Frisch,  
Bestyrelsesformand

Kontaktperson:

Eventuelle henvendelser vedrørende selskabsmeddelelsen rettes til selskabets formand Henrik Frisch på telefon + 45 20 10 60 11.

# Admiral Capital A/S

## Hoved- og nøgletal

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning.

	<b>1. halvår 1. juli 2015 - 31. dec. 2015</b>	<b>1. halvår 1. juli 2014 - 31. dec. 2014</b>	<b>Årsrapport 1. juli 2014 - 30. juni 2015</b>
	TDKK	TDKK	TDKK
<b>RESULTATOPGØRELSE</b>			
Nettoomsætning	57.291	50.298	108.469
Resultat før finansielle poster	26.237	21.179	46.179
Finansielle poster, netto	-15.255	-13.183	-29.264
Resultat før dagsværdiregulering	10.982	7.996	16.915
Dagsværdiregulering af ejendomme og gæld	9.990	-172	30.735
Periodens resultat før skat	20.972	7.824	47.650
Periodens resultat	16.358	5.392	39.581
Totalindkomstopgørelse	16.358	5.392	39.581
<b>BALANCE</b>			
Balancesum	1.974.710	1.741.862	1.905.325
Investerings ejendomme, langfristede	1.926.084	1.716.233	1.869.392
Investerings ejendomme, kortfristede	0	0	0
Periodens investering i materielle anlægsaktiver	46.274	39.071	156.567
Egenkapital	174.516	79.721	113.910
Langfristede forpligtelser	1.769.364	1.633.501	1.734.639
Kortfristede forpligtelser	30.830	28.640	56.776
<b>PENGESTRØMSOPGØRELSE</b>			
Pengestrømme fra driftsaktivitet	9.635	14.501	27.553
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-7.024	-12.385	-22.684
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	12.789	-5.400	5.374
Periodens pengestrømme	15.400	-3.284	10.243
<b>NØGLETAL</b>			
Afkastningsgrad (ROIC), %*	2,7	2,4	2,4
Soliditetsgrad, %	8,8	4,6	6,0
Forrentning af egenkapital før dagsværdiregulering, %*	15,2	20,8	18,0
Indre værdi pr. aktie, kr.	1,9	1,4	2,0
Indtjening pr. aktie (EPS), kr.	0,2	0,1	0,7
Aktiekurs, ultimo, kr.	1,70	1,09	1,05
Antal medarbejdere	6	4	4

\* Halvårets tal er omregnet til årsbasis

Nøgletalsdefinitioner fremgår af årsrapporten for 2014/15 side 10.

# Admiral Capital A/S

## Ledelsesberetning

### Begivenheder i perioden

Periodens resultat følger budgettet og forventningerne til regnskabsåret 2015/16. Som forventet har 1. halvår været præget af fortsat store forbedrings- og vedligeholdelsesomkostninger i koncernen.

Perioden har herudover overordnet været præget af følgende forhold:

- Fortsat optimering af de overtagne ejendomme relateret til implementering og genopretning af porteføljerne og forbedring af udlejningssituationen generelt.
- Styrkelse af regnskabsfunktionen i organisationen ved ansættelse af en financial controller.
- Selskabet har erhvervet ejendommen beliggende Krystalgade 3 i København til en anskaffelsessum på DKK 39.250.000. Ejendommen er placeret i et nystiftet selskab, Admiral DS 5 ApS, under Admiral Capital Denmark A/S.
- Selskabet har i henholdsvis august og oktober 2015 hjemtaget den resterende del af det ansvarlige lån, et beløb på i alt DKK 22,4 mio., fra Kvalitena Danmark AB.
- I forbindelse med forfald af det ansvarlige lån på i alt DKK 44,2 mio. inklusiv renter fra Kvalitena Danmark AB den 31. december 2015, er der gennemført en rettet emission til indfrielse af det ansvarlige lån.
- Der har været afholdt omkostninger i form af renter relateret til det ansvarlige lån til Kvalitena Danmark AB samt omkostninger til rådgiver mv. relateret til kapitalfremskaffelse og analyse af nye porteføljemuligheder.

### Resultatopgørelse

Nettoomsætning i form af lejeindtægter mv. udgjorde i første halvår 2015/16 TDKK 57.291 mod TDKK 50.298 i samme periode sidste år, svarende til en stigning på 13,9%. Stigningen kan primært henføres til en forbedret udlejningssituation samt at den overtagne ejendomsportefølje er fuldt implementeret i koncernens drift.

Personaleomkostninger er steget til TDKK 3.462 mod TDKK 1.547 i samme periode sidste år, blandt andet som følge af ansættelse af yderligere personale i ejendoms- og regnskabsfunktionerne.

Stigningen i finansielle poster, netto på TDKK 2.072, kan hovedsagelig henføres til renter af det ansvarlige lån til Kvalitena Danmark AB, der er indfriet ved konvertering til aktiekapital pr. 31. december 2015.

### Balance

Investeringsejendomme udgør pr. 31. december 2015 TDKK 1.926.084 mod TDKK 1.869.392 pr. 30. juni 2015. Stigningen på TDKK 56.692 kan henføres til erhvervelse af ejendommen beliggende Krystalgade 3 i København for TDKK 39.250, dagsværdiregulering på TDKK 10.554 og tilgange i form af forbedringer mv. på TDKK 6.888.

## Admiral Capital A/S

Prioritetsgæld, gæld til pengeinstitutter og anden langfristet gæld er steget med netto TDKK 27.834 i forhold til pr. 30. juni 2015, hvilket kan henføres til finansiering af købet af Krystalgade 3 i København samt afdrag på prioritetsgæld og gæld til pengeinstitutter.

### Pengestrømsopgørelse

Pengestrømme fra driftsaktivitet udgør pr. 31. december 2015 TDKK 9.635 mod TDKK 14.501 for samme periode sidste år, mens pengestrømme fra investeringsaktivitet udgør TDKK -7.024 pr. 31. december 2015 mod TDKK -12.385 samme periode sidste år. Pengestrømme fra finansieringsaktivitet udgør TDKK 12.789 pr. 31. december 2015 mod TDKK -5.400 samme periode sidste år, hvorefter periodens pengestrømme for perioden 1. juli – 31. december 2015 udgør TDKK 15.400 mod TDKK -3.284 samme periode sidste år. Det positive likviditetsflow kan blandt andet henføres til hjemtagelse af den resterende del af det ansvarlige lån fra Kvalitena Danmark AB på DKK 22,4 mio.

### Begivenheder efter udløb af rapporteringsperioden

Selskabet har efter rapporteringsperiodens udløb afholdt ekstraordinær generalforsamling den 14. januar 2016. Forløbet af den ekstraordinære generalforsamling fremgår af selskabsmeddelelse nr. 2 / 2016 samt af referatet, der er offentliggjort på selskabets hjemmeside, [www.admiralcapital.dk](http://www.admiralcapital.dk).

Der er i øvrigt ikke indtruffet begivenheder, der øver indflydelse på selskabets rapportering for perioden 1. juli – 31. december 2015.

### Forventninger til regnskabsåret 2015/16

Med udgangspunkt i følgende forudsætninger forventer selskabet uændret et overskud før skat og værdireguleringer i størrelsesordenen DKK 20 – 25 mio. for regnskabsåret 2015/16:

- Omkostningerne i Admiral Capital A/S forventes at stige dels på grund af øget aktivitet i koncernen, samt som følge af afholdelse af omkostninger til kapitalfremskaffelse og til fremtidige investeringer.
- Tomgangen på koncernens ejendomsportefølje forventes at blive yderligere reduceret for både bolig og erhverv, som følge af de igangsatte og gennemførte vedligeholdelsesarbejder, samt som følge af den forøgede udlejningsindsats, der er blevet foretaget i regnskabsåret 2014/15. Udlejningsindsatsen er yderligere blevet styrket som følge af ansættelse af en udlejningschef.
- Der er ikke behov for, at koncernen skal støtte de enkelte selskaber likviditetsmæssigt, idet hvert selskab har positivt likviditetsflow.
- Der forventes, at skulle anvendes forbedrings- og vedligeholdelsesudgifter på ca. DKK 25 mio. i regnskabsåret 2015/16. Behovet vil løbende blive vurderet af ledelsen.

Forventninger til den fremtidige økonomiske udvikling er i sagens natur forbundet med usikkerhed, og selskabets faktiske resultater kan derfor afvige fra forventningerne. Forhold, som kan medføre, at de opnåede resultater afviger fra forventningerne, er blandt andet, men ikke udelukkende, ændringer i de makroøkonomiske og regulatoriske forhold, ændringer i forud-

## **Admiral Capital A/S**

sætningerne om lejer og tomgang samt driftsomkostninger, volatilitet i ejendomspriser, lovmæssige ændringer inden for blandt andet skat, mulige forstyrrelser i driften som følge af udefrakommende begivenheder etc. For en uddybning af disse og andre faktorer henvises til afsnittet om risikofaktorer i selskabets årsrapport for 2014/15. De væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer er uændrede i forhold til beskrivelsen i årsrapporten.

### **Anvendt regnskabspraksis**

Delårsrapporten for første halvår af regnskabsåret 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsrapporter, og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Der er ikke udarbejdet delårsrapport for moderselskabet. Delårsrapporten aflægges i danske kroner (DKK).

Anvendt regnskabspraksis i delårsrapporten er uændret i forhold til selskabets årsrapport for 2014/15, der er udarbejdet i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards (IFRS) som godkendt af EU og yderligere danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber. Der henvises til årsrapporten for 2014/15 for en nærmere beskrivelse af regnskabspraksis.

# Admiral Capital A/S

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. juli – 31. december 2015 for Admiral Capital A/S.

Delårsrapporten, som ikke er revideret eller gennemgået af selskabets revisor, er aflagt i overensstemmelse med IAS 34 " Præsentation af delårsrapporter" og yderligere danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Det er vores opfattelse, at delårsrapporten giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. juli – 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, periodens resultat og den finansielle stilling samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen står over for.

Aarhus, 29. februar 2016

## Direktion

Poul Steffensen

## Bestyrelse

Henrik Frisch  
Bestyrelsesformand

Michael Brag

Søren Eriksen

# Admiral Capital A/S

## Resultatopgørelse 1. juli - 31. december

	<b>1. halvår 1. juli 2015 - 31. dec. 2015</b>	<b>1. halvår 1. juli 2014 - 31. dec. 2014</b>	<b>Årsrapport 1. juli 2014 - 30. juni 2015</b>
	TDKK	TDKK	TDKK
Nettoomsætning	57.291	50.298	108.469
Driftsomkostninger	-21.716	-23.082	-42.506
<b>Bruttoresultat</b>	<b>35.575</b>	<b>27.216</b>	<b>65.963</b>
Personaleomkostninger	-3.462	-1.547	-4.248
Andre eksterne omkostninger	-5.788	-4.451	-15.322
Afskrivninger	-88	-39	-214
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>26.237</b>	<b>21.179</b>	<b>46.179</b>
Finansielle indtægter	1.169	1.474	26
Finansielle omkostninger	-16.424	-14.657	-29.290
<b>Resultat før dagsværdiregulering</b>	<b>10.982</b>	<b>7.996</b>	<b>16.915</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	10.554	0	35.860
Dagsværdiregulering af gæld i investeringsejendomme	-564	-172	-5.125
<b>Periodens resultat før skat</b>	<b>20.972</b>	<b>7.824</b>	<b>47.650</b>
Skat af periodens resultat	-4.614	-2.432	-8.069
<b>Periodens resultat</b>	<b>16.358</b>	<b>5.392</b>	<b>39.581</b>
Indtjening pr. aktie (EPS), DKK (svarer til udvandet indtjening pr. aktie, DKK)	0,18	0,09	0,69

## Totalindkomstopgørelse 1. juli - 31. december

	<b>1. halvår 1. juli 2015 - 31. dec. 2015</b>	<b>1. halvår 1. juli 2014 - 31. dec. 2014</b>	<b>Årsregnskab 1. juli 2014 - 30. juni 2015</b>
	TDKK	TDKK	TDKK
Periodens resultat	16.358	5.392	39.581
Periodens anden indkomst efter skat (med overførsel til resultatopgørelsen)	0	0	0
<b>Totalindkomst for perioden</b>	<b>16.358</b>	<b>5.392</b>	<b>39.581</b>

# Admiral Capital A/S

## Aktiver

	<b>1. halvår 31. dec. 2015</b>	<b>1. halvår 31. dec. 2014</b>	<b>Årsrapport 30. juni 2015</b>
	TDKK	TDKK	TDKK
Investeringsejendomme	1.926.084	1.716.233	1.869.392
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.318	587	1.269
Installationer	0	378	0
Deposita	63	70	63
<b>Langfristede aktiver</b>	<b>1.927.465</b>	<b>1.717.268</b>	<b>1.870.724</b>
Tilgodehavender fra udlejning	150	877	1.992
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	28	0
Gældsbreve	0	1.236	0
Andre tilgodehavender	2.688	7.617	4.068
Periodeafgrænsningsposter	1.380	736	914
Frie likvider	43.027	14.100	27.627
<b>Kortfristede aktiver</b>	<b>47.245</b>	<b>24.594</b>	<b>34.601</b>
<b>Aktiver</b>	<b>1.974.710</b>	<b>1.741.862</b>	<b>1.905.325</b>

# Admiral Capital A/S

## Passiver

	1. halvår 31. dec. 2015	1. halvår 31. dec. 2014	Årsrapport 30. juni 2015
	TDKK	TDKK	TDKK
Aktiekapital	91.633	57.597	57.597
Overført resultat	82.883	22.124	56.313
<b>Egenkapital</b>	<b>174.516</b>	<b>79.721</b>	<b>113.910</b>
Prioritetsgæld	1.577.856	1.403.178	1.583.843
Gæld til pengeinstitutter	47.773	179.858	51.175
Anden langfristet gæld	84.591	0	45.841
Deposita og forudbetalt leje	40.209	45.361	39.459
Udskudt skat	18.935	5.104	14.321
<b>Langfristede forpligtelser</b>	<b>1.769.364</b>	<b>1.633.501</b>	<b>1.734.639</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	18.572	12.000	20.099
Ansvarligt lån	0	0	20.230
Gæld til pengeinstitutter	4.983	0	4.981
Leverandører	4.671	6.399	4.735
Anden gæld	2.588	6.884	5.338
Skyldig selskabsskat	0	3.357	0
Periodeafgrænsningsposter	16	0	1.393
<b>Kortfristede forpligtelser</b>	<b>30.830</b>	<b>28.640</b>	<b>56.776</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>1.800.194</b>	<b>1.662.141</b>	<b>1.791.415</b>
<b>Passiver</b>	<b>1.974.710</b>	<b>1.741.862</b>	<b>1.905.325</b>

# Admiral Capital A/S

## Egenkapitalopgørelse 1. juli - 31. december

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. juli 2014	57.597	16.732	74.329
Periodens resultat		5.392	5.392
Totalindkomst 1. juli - 31. december 2014		5.392	5.392
<b>Egenkapital 31. december 2014</b>	<b>57.597</b>	<b>22.124</b>	<b>79.721</b>
Egenkapital 1. juli 2015	57.597	56.313	113.910
Konvertering af ansvarligt lån	34.036	10.212	44.248
Periodens resultat		16.358	16.358
Totalindkomst 1. juli - 31. december 2015		16.358	16.358
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>91.633</b>	<b>82.883</b>	<b>174.516</b>

# Admiral Capital A/S

## Pengestrømsopgørelse 1. juli - 31. december

	<b>1. halvår 1. juli 2015 - 31. dec. 2015</b>	<b>1. halvår 1. juli 2014 - 31. dec. 2014</b>	<b>Årsrapport 1. juli 2014 - 30. juni 2015</b>
	TDKK	TDKK	TDKK
Resultat før finansielle poster	26.237	21.179	46.179
Ændring i tilgodehavender	2.756	5.441	7.725
Ændring i kortfristet gæld	-4.190	1.025	3.603
Renteindbetalinger	1.169	1.474	26
Renteudbetalinger	-16.424	-14.657	-29.290
Afskrivninger	88	39	214
Andre reguleringer	0	0	-904
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>9.635</b>	<b>14.501</b>	<b>27.553</b>
Køb af investeringsejendomme, netto	-6.887	-11.471	-21.655
Køb af andre anlæg, driftsmateriel og inventar og installationer	-137	-844	-1.323
Gældsbreve	0	0	357
Betalt depositum	0	-70	-63
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-7.024</b>	<b>-12.385</b>	<b>-22.684</b>
Afdrag på prioritets- og bankgæld	-11.227	-5.400	-17.227
Optagelse af prioritets- og bankgæld	0	0	2.371
Optagelse af ansvarligt lån	24.016	0	20.230
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>12.789</b>	<b>-5.400</b>	<b>5.374</b>
<b>Periodens pengestrømme</b>	<b>15.400</b>	<b>-3.284</b>	<b>10.243</b>
Likvider primo	27.627	17.384	17.384
<b>Likvider ultimo</b>	<b>43.027</b>	<b>14.100</b>	<b>27.627</b>

Koncernen har i perioden erhvervet 1 investeringsejendom med tilhørende fuld finansiering. Denne ejendom præsenteres netto med den likviditetsmæssige effekt for koncernen.

## Noter

- Note 1      Kritiske regnskabsmæssige skøn og vurderinger  
Note 2      Dagsværdihierarki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter

### Note 1. Kritiske regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Ved udarbejdelse af delårsrapporten for 1. juli - 31. december 2015 i overensstemmelse med IAS 34 foretager ledelsen regnskabsmæssige skøn og vurderinger, samt opstiller forudsætninger, som danner grundlag for indregning og måling samt præsentation af koncernens aktiver og forpligtelser. Ledelsen har anlagt følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger.

#### Regnskabsmæssige skøn

I forbindelse med udarbejdelse af delårsrapporten for 1. juli - 31. december 2015 har ledelsen foretaget en række regnskabsmæssige skøn, herunder fastlagt forudsætninger vedrørende fremtiden, som indebærer en betydelig risiko for væsentlige reguleringer af den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser inden for det næste regnskabsår. De væsentligste regnskabsmæssige skøn er relateret til opgørelse af dagsværdien af investeringsejendomme.

Selskabets investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi, opgjort 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.

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien er de årlige ændringer i lejeindtægter og driftsomkostninger samt diskonteringsrenten, som blandt andet består af afkastkrav, lånerente og inflation. I gennemsnit er der anvendt en diskonteringsfaktor på 6,28%, og for de enkelte ejendomsporteføljer på selskabsniveau ligger spændet fra 4,0% til 7,6%.

Ved opgørelse af de fremtidige pengestrømme er der udarbejdet særskilte budgetter per ejendom indeholdende lejeindtægter, tomgang og drifts- og vedligeholdelsesomkostninger, 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% til 2% baseret på de budgetterede lejeindtægter. Tomgangen er også budgetteret med udgangspunkt i den nuværende lejesituation og fastsat til 20% ligesom forventede vedligeholdelsesomkostninger er budgetteret per ejendom og fremskrevet med en årlig stigning på 1,5%.

## Note 1. Kritiske regnskabsmæssige skøn og vurderinger (fortsat)

### Følsomhedsanalyse af afkastkrav

Dagsværdien af investeringsejendomme udgør DKK 1.926 mio. pr. 31. december 2015. Følsomheden er primært afhængig af ændringer i forrentningskravet. I nedenstående tabel er vist effekten af henholdsvis fald i afkastkravet på 0,25% og 0,50% samt stigning i afkastkravet på 0,25% og 0,50%. Hvis afkastkravet eksempelvis falder med 0,25% vil dagsværdien af koncernens ejendomme stige med DKK 117 mio., mens en stigning i afkastkravet med 0,25% vil resultere i et fald på DKK 90 mio. under forudsætning af, at øvrige parametre er uændrede.

Koncern - 31. december 2015	Ændring i	Ejendoms-	Regulering af
	afkastkrav i %	værdi	ejendomsværdi
	%	DKK mio.	DKK mio.
Fald i afkastkrav	-0,50	2.165	239
Fald i afkastkrav	-0,25	2.043	117
Basis	6,28	1.926	
Stigning i afkastkrav	+0,25	1.836	-90
Stigning i afkastkrav	+0,50	1.748	-178

## Note 2. Dagsværdihierarki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter

Nedenstående tabel viser klassifikationen af investeringsejendomme og finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi, opdelt i henhold til dagsværdihierarkiet:

- Niveau 1: Noterede priser på aktive markeder for identiske aktiver og forpligtelser. Beløbet svarer til koncernens realkreditlån eksklusiv renteaftaler.
- Niveau 2: Noterede priser i et aktivt marked for lignende aktiver og forpligtelser eller andre værdiansættelsesmetoder, hvor alle væsentlige input er baseret på observerbare markedsdata. Beløbet svarer til koncernens lån samt renteaftaler. Gæld, som er knyttet til finansiering af investeringsejendomme måles til gældens dagsværdi pr. balancedagen.
- Niveau 3: Værdiansættelsesmetoder, hvor eventuelle væsentlige input er baseret på observerbare markedsdata. De væsentligste ikke-observerbare input anvendt ved niveau 3 er, at investeringsejendomme måles til en skønnet dagsværdi, opgjort på baggrund af en "Discountet Cash Flow"-model (DCF-model). Modellen tager i udgangspunkt i ejendommenes fremtidige pengestrømme, der tilbage-diskonteres med en fastlagt diskonteringsfaktor.

Der er ikke sket væsentlige overførsler mellem niveauerne i perioden. Selskabets politik for overførsler mellem de enkelte dagsværdihierarkier er, at der skal tilgå den enkelte post, andre og mere præcise målinger, førend en overførsel finder sted.

Koncern - 31. december 2015	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Balancepost
	TDKK	TDKK	TDKK	i alt TDKK
<b>Langfristede aktiver</b>				
Investeringsejendomme			1.926.084	1.926.084
<b>Langfristede forpligtelser</b>				
Prioritetsgæld		1.577.856		1.577.856
<b>Kortfristede forpligtelser</b>				
Kortfristet del af langfristet gæld		18.572		18.572
Gæld til pengeinstitutter		4.983		4.983
<b>Aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen</b>	<b>0</b>	<b>1.601.411</b>	<b>1.926.084</b>	

# Admiral Capital A/S

## Note 2. Dagsværdihierarki for investeringsejendomme og finansielle instrumenter (fortsat)

Koncern - 31. december 2014	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Balancepost i alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Langfristede aktiver</b>				
Investeringsejendomme			1.716.233	1.716.233
<b>Langfristede forpligtelser</b>				
Prioritetsgæld		1.403.178		1.403.178
<b>Kortfristede forpligtelser</b>				
Kortfristet del af langfristet gæld		12.000		12.000
Gæld til pengeinstitutter		0		0
<b>Aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen</b>	<b>0</b>	<b>1.415.178</b>	<b>1.716.233</b>	