BERINGSHAVE APS

Skovvejen 11, 8000 Aarhus C

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

CVR-nr.: 34 72 14 91

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 Beringshave 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 Beringshave ApS

KONKLUSION

Vi har revideret årsregnskabet for Beringshave 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 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
Beringshave ApS
Skovvejen 11
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 34 72 14 91
Regnskabsår: 1. juli – 30. juni

DIREKTION
Poul Steffensen

REVISOR
Deloitte, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

MODERVIRKSOMHED
Admiral DS 1 ApS, Aarhus

Ledelsesberetning

VIRKSOMHEDENS VÆSENTLIGSTE AKTIVITETER

Selskabets formål er at investere i fast ejendom samt direkte eller indirekte at drive anden virksomhed forbundet dermed. Selskabet ejer 200 rækkehuse i Horsens.

USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som på balancedagen udgør DKK 294,0 mio. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommes 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 31,5 mio. Der henvises til note 5 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 1.734, mens årets resultat efter skat forøges med TDKK 1.352. Der henvises til omtalen under Anvendt regnskabspraksis, hvor ændringerne er beskrevet.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Årets bruttofortjeneste udgør TDKK 8.558 mod TDKK 10.416 sidste år. Årets resultat efter skat udgør TDKK 6.401 mod TDKK 20.391 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Efter disponering af årets resultat, udgør selskabets egenkapital pr. 30. juni 2017 TDKK 71.666.

Selskabets likvider er i 2016/17 faldet med TDKK 600 fra TDKK 8.078 til TDKK 7.478. 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 Beringshave 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 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 5.932 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 1.734, mens årets resultat efter skat forøges med TDKK 1.352. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen pr. 30. juni 2017 forøges med TDKK 1.352.

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.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING (FORTSAT)

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.

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.

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 administrationsselskab.

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 ejendommes 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 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.

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.

GÆLDSFORPLIGTELSER

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

Som periodeafgrænsningsposter under forpligtelser indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note		2016/17	2015/16
		DKK	DKK
	Bruttofortjeneste	**8.558.092**	**10.415.609**
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	17.971.405
	Dagsværdiregulering af gæld i investeringsejendomme	0	516.350
1	Personaleomkostninger	0	-425.320
	Driftsresultat	**8.558.092**	**28.478.044**
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	56.481	113.132
2	Andre finansielle indtægter	1.703.270	3.646
3	Øvrige finansielle omkostninger	-2.111.350	-2.452.236
	Resultat før skat	**8.206.493**	**26.142.586**
4	Skat af årets resultat	-1.805.428	-5.751.418
	Årets resultat	**6.401.065**	**20.391.168**

Forslag til resultatdisponering:

Overføres til overført resultat	6.401.065	20.391.168
Disponeret i alt	**6.401.065**	**20.391.168**

Aktiver pr. 30. juni

Note		2016/17	2015/16
		DKK	DKK
	Anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	294.004.604	291.081.431
	Materielle anlægsaktiver i alt	294.004.604	291.081.431
	Anlægsaktiver i alt	**294.004.604**	**291.081.431**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender fra udlejning	458.883	386.360
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	56.480	2.824.034
	Andre tilgodehavender	32.579	12.866
	Periodeafgrænsningsposter	83.821	215.850
	Tilgodehavender i alt	631.763	3.439.110
	Likvide beholdninger	7.477.798	8.078.202
	Omsætningsaktiver i alt	**8.109.561**	**11.517.312**
	Aktiver i alt	**302.114.165**	**302.598.743**

Passiver pr. 30. juni

Note		2016/17	2015/16
		DKK	DKK
	Egenkapital		
6	Selskabskapital	80.000	80.000
7	Overført resultat	71.585.834	65.184.769
	Egenkapital i alt	**71.665.834**	**65.264.769**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelse til udskudt skat	12.572.391	12.626.213
	Hensatte forpligtelser i alt	**12.572.391**	**12.626.213**
	Langfristede forpligtelser		
8	Gæld til realkreditinstitutter	205.342.837	207.077.194
9	Gæld til pengeinstitutter	0	3.875.217
	Deposita og forudbetalt leje	0	5.932.299
	Skyldig selskabsskat i sambeskatning	1.791.092	1.675.072
	Langfristede forpligtelser i alt	**207.133.929**	**218.559.782**
	Kortfristede forpligtelser		
8	Gæld til realkreditinstitutter	0	0
9	Gæld til pengeinstitutter	0	2.500.753
	Deposita og forudbetalt leje	5.856.081	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.604.526	1.400.661
	Skyldig selskabsskat i sambeskatning	1.743.230	1.545.601
	Leverandører	995.612	330.528
	Anden gæld	304.521	92.858
	Periodeafgræsningsposter	238.041	277.578
	Kortfristede forpligtelser i alt	**10.742.011**	**6.147.979**
	Gældsforpligtelser i alt	**217.875.940**	**224.707.761**
	Passiver i alt	**302.114.165**	**302.598.743**

Noter uden henvisning:

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
11 Eventualforpligtelser
12 Oplysninger om ejerskab

Noter

	2016/17	2015/16
	DKK	DKK

1 Personaleomkostninger

Lønninger og gager	0	385.444
Pension	0	36.682
Andre omkostninger til social sikring	0	3.194
Personaleomkostninger i øvrigt	0	0
Personaleomkostninger	**0**	**425.320**
Gennemsnitlig antal medarbejdere	0	1

2 Andre finansielle indtægter

Kursgevinst ved refinansiering af prioritetsgæld	1.700.172	0
Renteindtægter fra tilgodehavender fra udlejning	3.098	3.646
Andre finansielle indtægter	**1.703.270**	**3.646**

3 Øvrige finansielle omkostninger

Renter af realkreditlån	2.038.049	2.436.174
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	58.925	15.100
Renteomkostninger, pengeinstitutter	8.360	962
Andre finansielle omkostninger	6.016	0
Øvrige finansielle omkostninger	**2.111.350**	**2.452.236**

4 Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	1.791.092	1.675.072
Årets regulering af udskudt skat	-53.822	4.076.213
Regulering vedrørende tidligere år	68.158	133
Skat af årets resultat	**1.805.428**	**5.751.418**

Noter

	2016/17	2015/16
	DKK	DKK
5 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli	233.305.886	233.195.860
Tilgang i årets løb	2.923.173	110.026
Kostpris 30. juni	**236.229.059**	**233.305.886**
Regulering til dagsværdi 1. juli	57.775.545	39.804.140
Årets regulering til dagsværdi	0	17.971.405
Regulering til dagsværdi 30. juni	**57.775.545**	**57.775.545**
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	**294.004.604**	**291.081.431**

Ejendomsporteføljen består af 200 rækkehuse i Horsens med et samlet areal på 19.400 kvm og som alle anvendes til beboelse.

Investeringsejendommene er, jf. anvendt regnskabspraksis, optaget til dagsværdi ved anvendelse af en "Discounted Cash Flow"-model (DCF-model), med en gennemsnitlig diskonteringsfaktor på 5,65% (2015/16: 5,92%). 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 forbedrings-omkostninger og disse har dannet grundlag for indregning i DCF-modellen. De budgetterede leje-indtægter 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 lejepriser er aftalt. Tomgang er også budgetteret med udgangspunkt i den nuværende lejesituation og er fastsat på baggrund af den budgetterede tomgang, ligesom forventede vedligeholdelses-omkostninger 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 16,5 mio., mens et fald i diskonteringsfaktoren med 0,25 procentpoint vil forhøje ejendommenes værdi med DKK 19,0 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

6 Selskabskapital

Selskabskapital 1. juli	80.000	80.000
Selskabskapital 30. juni	**80.000**	**80.000**

7 Overført resultat

Overført resultat 1. juli	65.184.769	44.793.601
Årets overførte resultat	6.401.065	20.391.168
Overført resultat 30. juni	**71.585.834**	**65.184.769**

8 Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter er indregnet således i balancen:

Langfristede gældsforpligtelser	205.342.837	207.077.194
Kortfristede gældsforpligtelser	0	0
Gæld til realkreditinstitutter i alt	**205.342.837**	**207.077.194**
Andel af gæld til realkreditinstitutter, der forfalder efter 5 år	176.937.891	187.038.558

9 Gæld til pengeinstitutter

Gæld til pengeinstitutter er indregnet således i balancen:

Langfristede gældsforpligtelser	0	3.875.217
Kortfristede gældsforpligtelser	0	2.500.753
Gæld til pengeinstitutter i alt	**0**	**6.375.970**
Andel af gæld til pengeinstitutter, der forfalder efter 5 år	0	0

Noter

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 205.343 (2015/16: TDKK 207.077), er der givet pant, TDKK 206.850 (2015/16: TDKK 206.540), i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør TDKK 294.005 (30. juni 2016: TDKK 291.081).

Ejerpantebreve i selskabets investeringsejendomme udgør nominelt TDKK 20.015 (2015/16: TDKK 20.015).

11 Eventualforpligtelser

Sambeskatning
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Admiral Capital A/S som administrationsselskab 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 128 med en uopsigelighedsperiode på 3 måneder.

12 Oplysning om ejerskab

Koncernforhold
Beringshave ApS er ejet af Admiral DS 1 ApS, CVR-nr. 35056300.

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