

statsautoriseret revisionsfirma  
Stationspladsen 1 og 3  
3000 Helsingør  
CVR nr. 30 19 52 64

Tlf. 4921 8700  
Fax 4921 8750  
www.kallermann.dk

## Belvedere Ejendomme A/S

Torvegade 5  
3000 Helsingør

CVR-nr. 24 30 11 17

Årsrapport 2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 13/1-2017



Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse for 2015/16	8
Balance pr. 30. september 2016	9 - 10
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	11
Noter	12 - 13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Belvedere Ejendomme A/S Torvegade 5 3000 Helsingør
	CVR-nr.: 24 30 11 17
	Stiftelsesdato: 13. april 1965
	Hjemsted: Helsingør
	Regnskabsperiode: 1. oktober 2015 - 30. september 2016
<b>Bestyrelse</b>	Pia Barnow Kim Petersen Ole Petersen
<b>Direktion</b>	Ole Petersen
<b>Revisor</b>	Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma Stationspladsen 1 og 3 3000 Helsingør
	CVR-nr.: 30 19 52 64

**LEDELSESPÅTEGNING**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Belvedere Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 12. december 2016

**Direktion**



Ole Petersen

**Bestyrelse**



Pia Barnow



Kim Petersen



Ole Petersen

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER****Til kapitalejerne i Belvedere Ejendomme A/S****Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Belvedere Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet aflægges 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 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af 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.

**Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Helsingør, den 12. december 2016

CVR-nr. 30 19 52 64

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma



Peter Kallermann

statsautoriseret revisor

**LEDELSESBERETNING****Hovedaktivitet**

Selskabets væsentligste aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

**Usikkerhed ved indregning eller måling**

Årsrapporten er ikke påvirket af usikkerhed ved indregning og måling.

**Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udviser et overskud på 2.075.495 kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Egenkapitalen udgør 112.783.961 kr. pr. 30. september 2016.

**Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er fra balancedagen og frem til i dag i øvrigt ikke indtrådt forhold, der forrykker vurderingen af årsrapporten.

## ÅRSREGNSKAB

### ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Belvedere Ejendomme A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 tilgå 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 og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisteret på balancedagen.

#### Omregning af fremmed valuta

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, der ikke er omregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning fratrukket eksterne omkostninger sammendrages i årsrapporten til posten bruttofortjeneste efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

#### Indtægter og omkostninger fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Udbytte fra datterselskab indregnes i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

## ÅRSREGNSKAB

### ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skatteomkostninger

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Administrationsselskabet Ole Petersen Invest ApS og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske myndigheder.

### BALANCEN

#### Immaterielle anlægsaktiver

Brugsrettigheder afskrives ikke.

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger, 40 år

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar, 1-4 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for straksafskrivning af småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.



## ÅRSREGNSKAB

### ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer måles til kursværdien på balancedagen, såfremt de er børsnoterede, eller anslået dagsværdi, såfremt de ikke er børsnoterede.

#### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationseværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Udbytte

Foreslået udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte udbetalt i årets løb vises under egenkapitalen.

#### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, der omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## ÅRSREGNSKAB

## RESULTATOPGØRELSE FOR 2015/16

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>5.071.594</b>	<b>5.180.029</b>
Personaleomkostninger	1	-320.000	-320.000
Af- og nedskrivninger		<u>-2.489.283</u>	<u>-2.292.857</u>
<b>Resultat af ordinær drift</b>		<b>2.262.311</b>	<b>2.567.172</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	4.144.167
Finansielle indtægter	2	973.547	2.858.702
Finansielle omkostninger	3	<u>-567.518</u>	<u>-5.343.561</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>2.668.340</b>	<b>4.226.480</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-592.845</u>	<u>-16.530</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>2.075.495</u></b>	<b><u>4.209.950</u></b>
<b>Resultatdisponering:</b>			
Udbytte		4.000.000	4.000.000
Overført resultat		<u>-1.924.505</u>	<u>209.950</u>
		<b><u>2.075.495</u></b>	<b><u>4.209.950</u></b>

## ÅRSREGNSKAB

## BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016

	2015/16	2014/15
Note	kr.	kr.
<b>AKTIVER</b>		
Brugsrettigheder, Time Share lejligheder	65.600	65.600
<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>65.600</b>	<b>65.600</b>
Grunde og bygninger	81.886.751	76.014.567
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	81.250	143.750
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>81.968.001</b>	<b>76.158.317</b>
	5	
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	19.614.785	12.531.792
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>19.614.785</b>	<b>12.531.792</b>
	6	
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>101.648.386</b>	<b>88.755.709</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	21.373.906	1.101.885
Tilgodehavende skat	755.145	2.117.605
Andre tilgodehavender	613.390	794.745
Periodeafgrænsningsposter	312.410	207.632
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>23.054.851</b>	<b>4.221.867</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>14.621</b>	<b>33.090.354</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>23.069.472</b>	<b>37.312.221</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>124.717.858</b>	<b>126.067.930</b>

## ÅRSREGNSKAB

## BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital	7	10.000.000	10.000.000
Overført resultat		98.783.961	100.708.466
Udbytte		4.000.000	4.000.000
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b><u>112.783.961</u></b>	<b><u>114.708.466</u></b>
Udskudt skat		7.246.000	7.431.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>		<b><u>7.246.000</u></b>	<b><u>7.431.000</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		426.935	252.444
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	46.788
Anden gæld		4.260.962	3.629.232
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.687.897</u></b>	<b><u>3.928.464</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>		<b><u>4.687.897</u></b>	<b><u>3.928.464</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>124.717.858</u></b>	<b><u>126.067.930</u></b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Ejerskab	10		

## ÅRSREGNSKAB

## EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2015/16

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
<b>Selskabskapital:</b>		
Primo	10.000.000	10.000.000
<b>Ultimo i alt</b>	<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>
<b>Overført resultat:</b>		
Primo	100.708.466	100.498.516
Tilgang	0	209.950
Afgang	-1.924.505	0
<b>Ultimo i alt</b>	<u>98.783.961</u>	<u>100.708.466</u>
<b>Udbytte:</b>		
Primo	4.000.000	4.000.000
Tilgang	4.000.000	4.000.000
Afgang	-4.000.000	-4.000.000
<b>Ultimo</b>	<u>4.000.000</u>	<u>4.000.000</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>112.783.961</u>	<u>114.708.466</u>

## ÅRSREGNSKAB

## NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	320.000	320.000
<b>Personaleomkostninger</b>	<b>320.000</b>	<b>320.000</b>
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	335.393	11.581
Renteindtægter i øvrigt	0	26.486
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	638.154	2.820.635
<b>Finansielle indtægter</b>	<b>973.547</b>	<b>2.858.702</b>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	38.480	32.915
Nedskrivning af finansielle aktiver	529.038	5.310.646
<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>567.518</b>	<b>5.343.561</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	772.970	-30.715
Ændring i udskudt skat	-185.000	48.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	4.875	-755
<b>Skat af årets resultat</b>	<b>592.845</b>	<b>16.530</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Grunde og bygninger:</b>		
Kostpris, primo	109.624.233	109.624.233
Tilgang	8.298.967	0
<b>Kostpris, ultimo</b>	<b>117.923.200</b>	<b>109.624.233</b>
Af- og nedskrivninger, primo	-33.609.666	-31.379.309
Afskrivninger	-2.426.783	-2.230.357
<b>Af- og nedskrivninger, ultimo</b>	<b>-36.036.449</b>	<b>-33.609.666</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</b>	<b>81.886.751</b>	<b>76.014.567</b>
<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar:</b>		
Kostpris, primo	1.412.790	1.412.790
<b>Kostpris, ultimo</b>	<b>1.412.790</b>	<b>1.412.790</b>
Af- og nedskrivninger, primo	-1.269.040	-1.206.540
Afskrivninger	-62.500	-62.500
<b>Af- og nedskrivninger, ultimo</b>	<b>-1.331.540</b>	<b>-1.269.040</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</b>	<b>81.250</b>	<b>143.750</b>

**ÅRSREGNSKAB****NOTER**

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
<b>6. Finansielle anlægsaktiver</b>		
<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder:</b>		
Kostpris, primo	0	10.000
Afgang	0	-10.000
<b>Kostpris, ultimo</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</b>	<u>0</u>	<u>0</u>

Andre værdipapirer og kapitalandele består af børsnoterede værdipapirer.

**7. Selskabskapital**

Selskabskapitalen er opdelt i 93 aktier á 500 kr. eller multipla heraf.

**8. Eventualforpligtelser**

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

**9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til ejerforeninger er der udstedt pantebreve, nom. 135.000 kr., i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 2.326.222 kr.

**10. Ejerskab**

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets kapitalejefortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Familien Petersen Invest A/S, Torvegade 5, 3000 Helsingør