



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

BLUE ESTATE HOLDING A/S
STRANDVEJEN 668, 2930 KLAMPENBORG
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 17. juni 2016

Thomas Hénin Falk-Rønne

CVR-NR. 27 21 70 79

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Blue Estate Holding A/S Strandvejen 668 2930 Klampenborg CVR-nr.: 27 21 70 79 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Thomas Falk-Rønne, formand Philip Falk-Rønne Christian Frandsen
Direktion	Christian Frandsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Danske Bank Glostrup Hovedvejen 109 2600 Glostrup Basisbank A/S Teglholm Allé 15 2450 København SV
Advokat	Advokat Tina Grønning Trondhjems Plads 3, 4. sal 2100 København Ø

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Blue Estate Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. juni 2016

Direktion

Christian Frandsen

Bestyrelse

Thomas Falk-Rønne
Formand

Philip Falk-Rønne

Christian Frandsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Blue Estate Holding A/S

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Blue Estate Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 17. juni 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Carsten Ellebye Madsen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme samt kapitalandele.

Vurdering af datterselskaber og udskudt skat

Datterselskaberne er indregnet til indre værdi i følge seneste aflagte årsrapport. Datterselskabers årsrapporter indeholder ejendomme og kapitalandele hvorom der er usikkerhed ved værdiansættelsen af ejendomme, kapitalandele, udlån og udskudt skat.

Ledelsen forventer at selskabets udskudte skatteaktiv kan anvendes.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Blue Estate Holding A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet 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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen er tjenesteydelser der indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Skat**

Årets skat, som 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt indretning lejet lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... 3-8 år 0-30%

BALANCEN**Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden. Merværdier i form af koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5 år.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedernes underbalance.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		782.251	1.293.621
Personaleomkostninger.....		-1.799.808	-909.348
Andre driftsomkostninger.....		-99.896	0
Af- og nedskrivninger.....		-21.204	-31.978
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme samt avance ved salg af ejendomme.....		-208.633	2.081.539
DRIFTSRESULTAT		-1.347.290	2.433.834
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....		5.438.868	-3.007.644
Andre finansielle indtægter.....		212.847	167.479
Andre finansielle omkostninger.....		-538.127	-345.255
RESULTAT FØR SKAT		3.766.298	-751.586
Skat af årets resultat.....	1	373.346	-572.468
ÅRETS RESULTAT		4.139.644	-1.324.054
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.165.774	0
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		5.438.868	-3.182.643
Anvendt af tidligere års overskud.....		-2.464.998	1.858.589
I ALT		4.139.644	-1.324.054

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		32.077	48.077
Indretning af lejede lokaler.....		15.613	20.818
Investeringsjendomme.....		0	12.050.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	47.690	12.118.895
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		16.325.325	12.475.205
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder.....		4.645.374	4.076.175
Andre tilgodehavender.....		1.012.729	1.153.258
Finansielle anlægsaktiver.....	3	21.983.428	17.704.638
ANLÆGSAKTIVER.....		22.031.118	29.823.533
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		202.250	19.581
Udsudte skatteaktiver.....		787.575	414.229
Andre tilgodehavender.....		278.131	212.993
Tilgodehavender.....		1.267.956	646.803
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		273.350	0
Værdipapirer.....		273.350	0
Likvider.....		207.334	339.481
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.748.640	986.284
AKTIVER.....		23.779.758	30.809.817

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		9.843.030	6.410.746
Overført overskud.....		8.073.445	8.451.661
Forslag til udbytte.....		1.165.774	0
EGENKAPITAL.....	4	19.582.249	15.362.407
Hensættelser til kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		2.307.883	2.661.365
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.307.883	2.661.365
Gæld til realkreditinstitutter.....		0	3.071.488
Banklån.....		0	4.475.436
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		534.241	2.520.480
Anden gæld.....		999.737	2.128.414
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	1.533.978	12.195.818
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		108.659	374.990
Anden gæld.....		246.989	215.237
Kortfristede gældsforpligtelser.....		355.648	590.227
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		1.889.626	12.786.045
PASSIVER.....		23.779.758	30.809.817
Eventualposter mv.	6		
Ejerforhold	7		
Vurdering af datterselskaber og udskudt skat	8		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Regulering af udskudt skat.....	-373.346	572.468	
	-373.346	572.468	
 Materielle anlægsaktiver			 2
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler
Kostpris 1. januar 2015.....	9.295.946	110.737	26.023
Tilgang.....	-9.295.946	0	0
Kostpris 31. december 2015.....	0	110.737	26.023
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	0	62.660	5.205
Årets afskrivninger	0	16.000	5.205
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....	0	78.660	10.410
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.	2.754.054	0	0
Værdireguleringer solgte aktiver.....	-2.754.054	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015..	0	32.077	15.613
 Finansielle anlægsaktiver			 3
	Kapitalandele i datter-virksomheder	Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	Andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2015.....	400.004	7.796.393	1.012.729
Tilgang.....	623.389	0	0
Kostpris 31. december 2015.....	1.023.393	7.796.393	1.012.729
Op- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	6.410.746	0	
Årets resultat.....	5.438.868	0	
Modtaget udbytte.....	-2.086.782	0	
Andre reguleringer.....	80.198	0	
Op- og nedskrivninger 31. december 2015.....	9.843.030	0	
Saldo ultimo.....	10.866.423	7.796.393	1.012.729
Underbalance, hensatte forpligtelser.....	2.307.883	0	
Underbalance, tilgodehavender.....	3.151.019	-3.151.019	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015..	16.325.325	4.645.374	1.012.729

NOTER

Note

Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme- og ejerandel
Blue Britain Holding ApS.....	11.394.802	1.218.757	100 %
Strandvejen 192 A.....	-2.684.531	174.368	100 %
Skycon ApS.....	-449.096	-173.711	100 %
Strandvejen 413 ApS.....	-188.873	-77.166	100 %
Nyborggade 6 ApS.....	-2.918.344	-20.252	80 %
Carolinevej 25 ApS.....	136.446	-536.943	100 %
FRK 2 A/S.....	5.992.597	5.814.380	80 %

Egenkapital

4

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	500.000	6.410.746	8.451.661	0	15.362.407
Andre reguleringer.....		-2.006.584	2.086.782		80.198
Forslag til årets resultatdisponering.....		5.438.868	-2.464.998	1.165.774	4.139.644
Egenkapital 31. december 2015.....	500.000	9.843.030	8.073.445	1.165.774	19.582.249

Langfristede gældsforpligtelser

5

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	3.071.488	0	0	3.071.488
Banklån.....	4.475.436	0	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	2.520.480	534.241	0	0
Anden gæld.....	2.128.414	999.737	0	0
	12.195.818	1.533.978	0	3.071.488

Eventualposter mv.

6

Selskabet har sædvanlig huslejepligtelse på kr. 0,2 mio.
Selskabet har afgivet støtteerklæring overfor tilknyttede virksomheder.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Th. Falk-Rønne A/S er administrationselskab for sambeskatningen.

NOTER**Note****Ejerforhold****7**

Følgende aktionær er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som eneejer af aktiekapitalen:
Th. Falk-Rønne A/S

Vurdering af datterselskaber og udskudt skat**8**

Datterselskaberne er indregnet til indre værdi i følge seneste aflagte årsrapport. Datterselskabers årsrapporter indeholder ejendomme og kapitalandele hvorom der er usikkerhed ved værdiansættelsen af ejendomme, kapitalandele, udlån og udskudt skat

Ledelsen forventer at selskabets udskudte skatteaktiv kan anvendes.