



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
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 9. juni 2017

Philip Henin Falk-Rønne

CVR-NR. 27 21 70 79

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Blue Estate Holding A/S Strandvejen 668 2930 Klampenborg
	CVR-nr.: 27 21 70 79 Stiftet: 16. juni 2003 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Thomas Falk-Rønne, Formand Philip Falk-Rønne Christian Frandsen
Direktion	Christian Frandsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. juni 2017

Direktion:

Christian Frandsen

Bestyrelse:

Thomas Falk-Rønne
Formand

Philip Henin 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 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 selskabet, 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.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

København, den 9. juni 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Carsten Madsen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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

Vurdering af datterselskaber og udskudt skat

Datter- og associerede virksomheder er indregnet til indre værdi i følge seneste aflagte årsrapport. Datter- og associerede virksomheders årsrapporter indeholder kapitalandele, som ejer investeringsejendomme. Investeringsejendommene er optaget til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes direkte i resultatopgørelsen. I den udstrækning markedsrenter ændre sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Ledelsen forventer at koncernes udskudte skatteaktiver kan anvendes indenfor 3-5 år.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2016 udviser et resultat på DKK 3.133.969 mod DKK 4.139.644 for perioden 1. januar - 31. december 2015. Balancen viser en egenkapital på DKK 21.550.444.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		479.496	782.252
Personaleomkostninger.....	1	-962.435	-1.799.808
Af- og nedskrivninger.....		-21.205	-21.205
Andre driftsomkostninger.....		0	-99.896
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	-208.633
DRIFTSRESULTAT		-504.144	-1.347.290
Resultat af kapitalandele i datter virksomheder.....		4.625.321	5.438.868
Andre finansielle indtægter.....	2	357.335	212.847
Andre finansielle omkostninger.....	3	-1.325.323	-538.127
RESULTAT FØR SKAT		3.153.189	3.766.298
Skat af årets resultat.....	4	-19.220	373.346
ÅRETS RESULTAT		3.133.969	4.139.644
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	1.165.774
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		4.605.371	5.438.868
Anvendt af tidligere års overskud.....		-1.471.402	-2.464.998
I ALT		3.133.969	4.139.644

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		16.078	32.080
Indretning af lejede lokaler.....		10.409	15.613
Materielle anlægsaktiver.....	5	26.487	47.693
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		13.761.514	16.325.325
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		1	0
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder.....		6.337.286	4.730.483
Tilgodehavende i associerede virksomheder.....		12.067	0
Andre tilgodehavender.....		630.239	927.619
Finansielle anlægsaktiver.....	6	20.741.107	21.983.427
ANLÆGSAKTIVER.....		20.767.594	22.031.120
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		50.000	202.250
Udskudte skatteaktiver.....		631.816	787.575
Andre tilgodehavender.....		96.751	278.131
Tilgodehavender.....		778.567	1.267.956
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		0	273.350
Værdipapirer.....		0	273.350
Likvider.....		1.602.500	207.334
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.381.067	1.748.640
AKTIVER.....		23.148.661	23.779.760

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		9.654.324	9.843.030
Overført overskud.....		11.396.120	8.073.445
Forslag til udbytte.....		0	1.165.774
EGENKAPITAL.....	7	21.550.444	19.582.249
Hensættelser til kapitalandele i tilknyttede virks.....		0	2.307.883
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		0	2.307.883
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		544.926	534.241
Anden gæld.....		980.087	999.737
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	1.525.013	1.533.978
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		0	108.659
Anden gæld.....		73.204	246.991
Kortfristede gældsforpligtelser.....		73.204	355.650
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		1.598.217	1.889.628
PASSIVER.....		23.148.661	23.779.760
 Eventualposter mv.	 9		

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 3 (2015: 3)			
Løn og gager.....	931.494	1.751.416	
Pensioner.....	9.679	11.070	
Andre personaleomkostninger.....	21.262	37.322	
	962.435	1.799.808	
Andre finansielle indtægter			2
Tilknyttede virksomheder.....	149.731	182.330	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	207.604	30.517	
	357.335	212.847	
Andre finansielle omkostninger			3
Tilknyttede virksomheder.....	2.182	142.908	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.323.141	395.219	
	1.325.323	538.127	
Skat af årets resultat			4
Regulering af udskudt skat.....	-31.050	-373.346	
Reg. af udsk. skat som følge af ændret skattesats.....	50.270	0	
	19.220	-373.346	
Materielle anlægsaktiver			5
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	
Kostpris 1. januar 2016.....	110.738	26.023	
Kostpris 31. december 2016.....	110.738	26.023	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016.....	78.660	10.410	
Årets afskrivninger	16.000	5.204	
Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....	94.660	15.614	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	16.078	10.409	

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver

6

	Kapitalandele i datter-virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2016.....	1.023.392	0	3.563.226
Tilgang.....	695.766	1	5.162.091
Afgang.....	-1	0	0
Kostpris 31. december 2016.....	1.719.157	1	8.725.317
Opkrivninger 1. januar 2016.....	9.843.032	0	0
Årets resultat	4.605.371	0	0
Tilbageførte opkrivninger ved salg.....	-4.794.077	0	0
Opkrivninger 31. december 2016.....	9.654.326	0	0
Saldo ultimo.....	11.373.483	1	8.725.317
Underbalance, tilgodehavender.....	2.388.031	0	-2.388.031
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016..	13.761.514	1	6.337.286

	Tilgodehavende i associerede virksomheder	Andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2016.....	0	927.619
Tilgang.....	12.067	-297.380
Kostpris 31. december 2016.....	12.067	630.239
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	12.067	630.239

Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Strandvejen 192A ApS, Klampenborg.....	-	1.988.765	100 %
FRK Storkøbenhavn ApS, Klampenborg.....	1.491.367	1.354.921	100 %
Blue Britain Holding ApS, Klampenborg.....	11.937.256	542.455	100 %
Skycon ApS, Klampenborg.....	332.891	583.716	100 %
Strandvejen 413 ApS, Klampenborg.....	-195.424	-6.551	100 %
Nyborggade 6 ApS, Klampenborg.....	-2.740.761	177.583	80 %

Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
HAV IVS - nystiftet, Klampenborg.....	1	-	50 %

Datter- og associerede virksomheder er indregnet til indre værdi i følge seneste aflagte årsrapport. Datter- og associerede virksomheders årsrapporter indeholder kapitalandele, som ejer investeringsejendomme. Investeringsejendommene er optaget til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes direkte i resultatopgørelsen. I den udstrækning markedsrenter ændre sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

NOTER

Note

Egenkapital

7

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	500.000	9.843.030	8.073.445	1.165.774	19.582.249
Betalt udbytte.....				-1.165.774	-1.165.774
Andre reguleringer.....		-4.794.077	4.794.077		
Forslag til årets resultatdisponering.....		4.605.371	-1.471.402		3.133.969
Egenkapital 31. december 2016.....	500.000	9.654.324	11.396.120	0	21.550.444

Langfristede gældsforpligtelser

8

	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder.	534.241	544.926	0	0
Anden gæld.....	999.737	980.087	0	0
	1.533.978	1.525.013	0	0

Eventualposter mv.

9

Hæftelse i sambeskatningen

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

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Th. Falk Rønne A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Blue Estate Holding A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive 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

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders 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, 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.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

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

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives 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, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække tilknyttede virksomheders underbalance.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer og kapitalandele

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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.