

# **Bellevue Ejendomsinvest A/S**

Skåde Højgårdsvej 119, 8270 Højbjerg  
CVR-nr. 34 73 97 22

## **Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 31.05.16

Christian Broch-Lips  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 15
Noter	16 - 20

---

---

**Selskabet**

---

Bellevue Ejendomsinvest A/S  
c/o Knud Erik Rasmussen  
Skåde Højgårdsvej 119  
8270 Højbjerg  
Hjemsted: Højbjerg  
CVR-nr.: 34 73 97 22

---

**Bestyrelse**

---

Henning Norup, formand  
Thorkil Kristensen  
Knud Erik Rasmussen

---

**Direktion**

---

Knud Erik Rasmussen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Danske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Bellevue Ejendomsinvest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 25. maj 2016

**Direktionen**

Knud Erik Rasmussen

**Bestyrelsen**

Henning Norup  
Formand

Thorkil Kristensen

Knud Erik Rasmussen

## Til kapitalejerne i Bellevue Ejendomsinvest A/S

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Bellevue Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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, om 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 vurdering 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 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.

Aarhus, den 25. maj 2016

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Helle Damsgaard Jensen  
Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i investering i ejendomsselskaber, fast ejendom og værdipapirer samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 10.821.041 mod DKK 2.354.735 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 21.540.786.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2015 DKK	2014 DKK
	<b>262.808</b>	<b>227.890</b>
<b>Bruttofortjeneste</b>		
1 Personaleomkostninger	-744.086	-678.284
	<b>-481.278</b>	<b>-450.394</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-22.750	0
	<b>-504.028</b>	<b>-450.394</b>
<b>Resultat af primær drift</b>		
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10.836.563	2.113.958
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	393.413	473.741
2 Andre finansielle indtægter	297.693	317.698
3 Andre finansielle omkostninger	-322.672	-191.255
	<b>11.204.997</b>	<b>2.714.142</b>
<b>Finansielle poster i alt</b>		
	<b>10.700.969</b>	<b>2.263.748</b>
<b>Resultat før skat</b>		
Skat af årets resultat	120.072	90.987
	<b>10.821.041</b>	<b>2.354.735</b>
<b>Årets resultat</b>		
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	9.199.978	2.452.699
Overført resultat	1.621.063	-97.964
	<b>10.821.041</b>	<b>2.354.735</b>
<b>I alt</b>		



<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	117.250	0
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>117.250</b>	<b>0</b>
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	13.297.299	4.395.736
5	Kapitalandele i associerede virksomheder	3.392.769	2.234.356
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>16.690.068</b>	<b>6.630.092</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>16.807.318</b>	<b>6.630.092</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.423.355	6.601.266
	Tilgodehavende selskabsskat	1.415.178	479.185
	Andre tilgodehavender	25.000	123.362
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>8.863.533</b>	<b>7.203.813</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.422.519</b>	<b>142.905</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>10.286.052</b>	<b>7.346.718</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>27.093.370</b>	<b>13.976.810</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	13.150.068	3.950.090
	Overført resultat	7.390.718	5.769.655
<b>6</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>21.540.786</b>	<b>10.719.745</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
	Anden gæld	5.532.584	3.237.065
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.552.584</b>	<b>3.257.065</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.552.584</b>	<b>3.257.065</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>27.093.370</b>	<b>13.976.810</b>

7 Eventualforpligtelser

8 Sikkerhedsstillelser

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 111, stk. 3 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### 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.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	0

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra erhvervelsestidspunktet henholdsvis stiftelsestidspunktet. Erhvervelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over virksomheden. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelses- henholdsvis afviklingstidspunktet. Afståelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden overgår til tredjemand.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsestidspunktet og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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 hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### **Aktuelle og udskudte skatter**

Selskabet overtager som administrationsselskab hæftelsen for de sambeskattede virksomheders selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med de sambeskattede virksomheders betaling af sambeskatningsbidrag.

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

### **Gældsforpligtelser**

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

---

	2015	2014
	DKK	DKK

---

**1. Personalemkostninger**

Lønninger	719.000	661.785
Andre omkostninger til social sikring	3.240	0
Personalemkostninger i øvrigt	21.846	16.499

---

I alt	744.086	678.284
-------	---------	---------

---

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1
--	---	---

---

**2. Andre finansielle indtægter**

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	297.693	317.698
--	---------	---------

---

I alt	297.693	317.698
-------	---------	---------

---

**3. Andre finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	322.672	191.255
---	---------	---------

---

I alt	322.672	191.255
-------	---------	---------

---



31.12.15	31.12.14
DKK	DKK

#### 4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris pr. 31.12.14	1.000.000	1.000.000
Kostpris pr. 31.12.15	1.000.000	1.000.000
Opskrivninger pr. 31.12.14	3.397.551	1.281.778
Årets resultat	8.899.748	2.113.958
Opskrivninger pr. 31.12.15	12.297.299	3.395.736
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	13.297.299	4.395.736

Tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel
Bellevue Ejendomsudvikling A/S, Aarhus	100%
Ejendomsselskabet Baldersgård A/S, Aarhus	100%

31.12.15	31.12.14
DKK	DKK

## 5. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris pr. 31.12.14	1.680.000	1.680.000
Tilgang i året	8.600.000	0
Afgang i året	-7.740.000	0
<hr/>		
Kostpris pr. 31.12.15	2.540.000	1.680.000
<hr/>		
Opskrivninger pr. 31.12.14	554.356	215.615
Årets resultat	393.413	473.741
Udbytte	-95.000	-135.000
<hr/>		
Opskrivninger pr. 31.12.15	852.769	554.356
<hr/>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	3.392.769	2.234.356

### Associerede virksomheder

Navn	Ejerandel
Ejendomsselskabet Mølleparken A/S, Aarhus	10%
Ejendomsselskabet Hørning 11 A/S, Aarhus	10%
Ejendomsselskabet Fredensvang A/S, Aarhus	10%
Ejendomsselskabet Skovvejen 15 A/S, Aarhus	10%

**6. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for net- toopskrivning efter indre værdi	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>			
Saldo pr. 01.01.14	1.000.000	1.497.391	5.867.619
Forslag til resultatdisponering	0	2.452.699	-97.964
Saldo pr. 31.12.14	1.000.000	3.950.090	5.769.655

<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15</i>			
Saldo pr. 01.01.15	1.000.000	3.950.090	5.769.655
Forslag til resultatdisponering	0	9.199.978	1.621.063
Saldo pr. 31.12.15	1.000.000	13.150.068	7.390.718

Bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår:

	2014 DKK	12.11.12 31.12.13 DKK
Saldo, primo	1.000.000	500.000
Kapitalforhøjelse	0	500.000
Saldo, ultimo	1.000.000	1.000.000

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	10.000	100

## 7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

Selskabet har stillet kaution for dattervirksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er er maksimeret til t.DKK 9.800.

## 8. Sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet pant i datterselskabsaktier nom. t.DKK 500 ud af nom t.DKK 1.000 til sikkerhed for dattervirksomheders gæld til kreditinstitutter. Gæld til omfattede kreditinstitutter i dattervirksomheder udgør på balancedagen t.DKK 10.616. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktier udgør t.DKK 2.113.