

## **Blue Estate Holding A/S**

Strandvejen 668  
2930 Klampenborg

CVR-nr. 27 21 70 79

### **Årsrapport for 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 30. juni 2023

---

Philip Falk-Rønne  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 30. juni 2023

### **Direktion**

Philip Falk-Rønne  
adm. direktør

### **Bestyrelse**

Thomas Falk-Rønne  
formand

Teddy Brandt Kierkegaard

Anne Mette Svensson

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejeren i Blue Estate Holding A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Blue Estate Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

### 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.

Hellerup, den 30. juni 2023

CVR-nr. 33 25 68 76



Carsten Madsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10068

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Blue Estate Holding A/S Strandvejen 668 2930 Klampenborg  CVR-nr.: 27 21 70 79  Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022 Stiftet: 16. juni 2003  Hjemsted: Klampenborg
<b>Bestyrelse</b>	Thomas Falk-Rønne, formand Teddy Brandt Kierkegaard Anne Mette Svensson
<b>Direktion</b>	Philip Falk-Rønne, adm. direktør
<b>Revisor</b>	Crowe Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a. Rygårds Allé 104 2900 Hellerup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

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

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 4.290.922, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 5.054.859.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser er indregnet til indre værdi i følge seneste aflagte årsrapport. Tilknyttede virksomheder og kapitalinteressers 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.

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

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Blue Estate Holding A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

## 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.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser**

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de kapitalinteressers resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

### **Skat af årets resultat**

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**

### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser**

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

Kapitalandele i tilknyttede- og kapitalinteressers virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden.

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

Tilknyttede- og kapitalinteressers 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- og kapitalinteressers virksomheders underbalance.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat 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.

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.

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

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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 nettorealiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-74.436</b>	<b>-70</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-1.064.360</u>	<u>-853</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-1.138.796</b>	<b>-923</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-82.535	-182
Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser		-3.358.940	-18
Finansielle indtægter	2	84.392	121
Finansielle omkostninger	3	<u>-30.992</u>	<u>-20</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-4.526.871</b>	<b>-1.022</b>
Skat af årets resultat	4	<u>235.949</u>	<u>179</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>-4.290.922</u></u></b>	<b><u><u>-843</u></u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-3.441.475	-200
Overført resultat		<u>-849.447</u>	<u>-643</u>
		<b><u><u>-4.290.922</u></u></b>	<b><u><u>-843</u></u></b>

## Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	0	83
Kapitalandele i kapitalinteresser	6	286.472	3.644
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>286.472</u>	<u>3.727</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>286.472</u>	<u>3.727</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.083.714	4.094
Andre tilgodehavender		188.089	1.224
Udskudt skatteaktiv		1.113.182	981
<b>Tilgodehavender</b>		<u>5.384.985</u>	<u>6.299</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>173.656</u>	<u>34</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>5.558.641</u>	<u>6.333</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>5.845.113</u></u>	<u><u>10.060</u></u>

## Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	2.520
Overført resultat		<u>4.554.859</u>	<u>6.326</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>5.054.859</u></b>	<b><u>9.346</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		158.630	156
Anden gæld		<u>486.320</u>	<u>476</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>644.950</u></b>	<b><u>632</u></b>
Anden gæld		<u>145.304</u>	<u>82</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>145.304</u></b>	<b><u>82</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>790.254</u></b>	<b><u>714</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>5.845.113</u></b>	<b><u>10.060</u></b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Særlige poster			

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	2.520.196	6.325.585	9.345.781
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	921.279	-921.279	0
Årets resultat	0	-3.441.475	-849.447	-4.290.922
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>500.000</b>	<b>0</b>	<b>4.554.859</b>	<b>5.054.859</b>

## Noter

### 1 Personaleomkostninger

Lønninger	1.049.138	839
Andre omkostninger til social sikring	14.952	14
Andre personaleomkostninger	<u>270</u>	<u>0</u>
	<b><u>1.064.360</u></b>	<b><u>853</u></b>

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
--	----------	----------

### 2 Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	84.392	107
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>14</u>
	<b><u>84.392</u></b>	<b><u>121</u></b>

### 3 Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	3
Andre finansielle omkostninger	<u>30.992</u>	<u>17</u>
	<b><u>30.992</u></b>	<b><u>20</u></b>

### 4 Skat af årets resultat

Regulering af udskudt skat	<u>-235.949</u>	<u>-179</u>
	<b><u>-235.949</u></b>	<b><u>-179</u></b>



## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>		
	kr.	t.kr.		
<b>5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>				
Kostpris 1. januar 2022	125.001	175		
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-50</u>		
Kostpris 31. december 2022	<u>125.001</u>	<u>125</u>		
Værdireguleringer 1. januar 2022	-42.466	90		
Årets afgang	0	62		
Årets resultat	<u>-82.535</u>	<u>-194</u>		
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>-125.001</u>	<u>-42</u>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>83</u></b>		
<b>6 Kapitalandele i kapitalinteresser</b>				
Kostpris 1. januar 2022	<u>1.082.750</u>	<u>1.082</u>		
Kostpris 31. december 2022	<u>1.082.750</u>	<u>1.082</u>		
Værdireguleringer 1. januar 2022	2.562.662	2.580		
Årets resultat	<u>-3.358.940</u>	<u>-18</u>		
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>-796.278</u>	<u>2.562</u>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>286.472</u></b>	<b><u>3.644</u></b>		
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2022	31. december 2022	næste år	efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>155.528</u>	<u>158.630</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Anden gæld	<u>476.810</u>	<u>486.320</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>632.338</u></b>	<b><u>644.950</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

## **Noter**

### **8 Eventualforpligtelser**

#### **Hæfter 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 Holding A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.

### **9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.