

Blue Capital A/S
Marselis Tværvej 4
8000 Aarhus C
CVR-nr. 33254490

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17.04.2019

Dirigent

Navn: Martin Kibsgaard Jensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31.12.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2018	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Blue Capital A/S
Marselis Tværvej 4
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 33254490
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Kaj Andreasen
Martin Kibsgaard Jensen
Jens Thomas Lange

Direktion

Martin Kibsgaard Jensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Blue Capital A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 17.04.2019

Direktion

Martin Kibsgaard Jensen

Bestyrelse

Kaj Andreasen

Martin Kibsgaard Jensen

Jens Thomas Lange

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Blue Capital A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Blue Capital A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Aarhus, den 17.04.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Blue Capital A/S har siden stiftelsen i 2010 været den førende udbyder i Danmark af ejendomsinvesteringsprojekter med fokus på erhvervsejendomme.

Siden stiftelsen har selskabet udbudt 47 K/S projekter og formidlet en række ejendomme til "private placement". Dette til en samlet købesum på ca. DKK 1,5 mia.

Blue Capitals udbudte K/S projekter aflagde i marts/april 2019 årsregnskab. Alle med tilfredsstillende eller meget tilfredsstillende resultater, hvor den gennemsnitlige årlige forrentning af investorernes indskudte egenkapital oversteg 20%

De udbudte K/S projekter er erhvervet af eksterne investorer, hvoraf ca. 60% af investorerne deltager som privatpersoner og 40% som selskabsinvestorer. Fælles for investorerne er, at opsparingselementet indgår som det primære og skatteincitamentet som et positivt – men sekundært – element.

- Alle selskaber har erhvervet danske investeringsejendomme
- Alle ejendomme er erhvervet direkte fra Sælger uden direkte eller indirekte avance til Blue Capital A/S
- Alle udbud er foretaget med tilhørende behørig revisor- og advokaterklæring
- Alle udbud er foretaget med tilhørende finansieringstilsagn

Siden stiftelsen er samtlige udbudte projekter gennemført rettidigt.

Ejendomsadministration af de udbudte projekter foretages efterfølgende af eksterne samarbejdspartnere. Henholdsvis Taurus Ejendomsadministration samt Newsec

Blue Capital A/S varetager således alene selskabsadministrationen. Dette uden procura.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktiviteter er forløbet planmæssigt og tilfredsstillende og har som i de foregående regnskabsår noteret sig en stor efterspørgsel på selskabets projekter, hvor projekter flere gange har været udsolgt inden for 24 timer.

Selskabet havde en omsætnings- og resultats fremgang i 2018 på ca. 300% ift. regnskabsåret 2017.

På trods af den store efterspørgsel påtænker Ledelsen ikke at øge selskabets indtjening gennem prisforhøjelse, da en stor del af virksomhedens succes tilsiges at være på baggrund af projekternes store transparens og genkendelig.

Der er oparbejdet en ganske betydelig goodwill i markedet, som knytter sig til Blue Capital A/S's varemærke og der investeres fortsat i selskabets fremtidige udvikling, herunder forbedret kendskabsgrad gennem markedsføring.

Ledelsesberetning

Det er forventningen, at en fortsat upåklagelig historik i fremtiden sikrer Blue Capital A/S' et endnu stærkere varemærke, som garant for pålidelige og eftertragtede ejendomsinvesteringer.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		15.385.148	7.031.119
Personaleomkostninger	1	(3.920.093)	(2.387.088)
Af- og nedskrivninger		<u>(6.324)</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		11.458.731	4.644.031
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		319.987	182.177
Andre finansielle indtægter		6.889	1.011
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(3.501)</u>	<u>(9)</u>
Resultat før skat		11.782.106	4.827.210
Skat af årets resultat	3	<u>(2.630.108)</u>	<u>(1.079.170)</u>
Årets resultat		<u>9.151.998</u>	<u>3.748.040</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		9.000.000	3.000.000
Overført resultat		<u>151.998</u>	<u>748.040</u>
		<u>9.151.998</u>	<u>3.748.040</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		18.973	0
Materielle anlægsaktiver	4	18.973	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.677.849	1.372.862
Deposita		24.487	22.894
Finansielle anlægsaktiver	5	1.702.336	1.395.756
Anlægsaktiver		1.721.309	1.395.756
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.063.426	2.244.421
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		663.194	124.654
Andre tilgodehavender		859.573	1.027.430
Periodeafgrænsningsposter		31.508	72.775
Tilgodehavender		13.617.701	3.469.280
Likvide beholdninger		3.424.605	5.966.343
Omsætningsaktiver		17.042.306	9.435.623
Aktiver		18.763.615	10.831.379

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		4.098.853	3.946.855
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>9.000.000</u>	<u>3.000.000</u>
Egenkapital		<u>14.098.853</u>	<u>7.946.855</u>
Udskudt skat		<u>319.000</u>	<u>254.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>319.000</u>	<u>254.000</u>
Bankgæld		1.097	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		236.633	455.557
Skyldig selskabsskat		2.565.111	1.042.553
Anden gæld	6	<u>1.542.921</u>	<u>1.132.414</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.345.762</u>	<u>2.630.524</u>
Gældsforpligtelser		<u>4.345.762</u>	<u>2.630.524</u>
Passiver		<u>18.763.615</u>	<u>10.831.379</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitaloppgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	3.946.855	3.000.000	7.946.855
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(3.000.000)	(3.000.000)
Årets resultat	0	151.998	9.000.000	9.151.998
Egenkapital ultimo	1.000.000	4.098.853	9.000.000	14.098.853

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	3.492.323	2.123.989
Pensioner	252.689	117.594
Andre omkostninger til social sikring	28.570	27.556
Andre personaleomkostninger	146.511	117.949
	3.920.093	2.387.088
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	5	
	2018	2017
	kr.	kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	3.501	9
	3.501	9
	2018	2017
	kr.	kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	2.565.108	1.042.460
Ændring af udskudt skat	65.000	36.710
	2.630.108	1.079.170
		Andre
		anlæg,
		drifts-
		materiel og
		inventar
		kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		57.827
Tilgange		25.297
Kostpris ultimo		83.124
Af- og nedskrivninger primo		(57.827)
Årets afskrivninger		(6.324)
Af- og nedskrivninger ultimo		(64.151)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		18.973

Noter

	Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.	Deposita kr.
5. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	568.500	22.894
Tilgange	0	1.593
Kostpris ultimo	568.500	24.487
Opskrivninger primo	804.362	0
Årets opskrivninger	304.987	0
Opskrivninger ultimo	1.109.349	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.677.849	24.487
	2018	2017
	kr.	kr.
6. Anden gæld		
Moms og afgifter	990.730	845.721
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	390.430	136.553
Anden gæld i øvrigt	161.761	150.140
	1.542.921	1.132.414

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Accurati ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen, og ligeledes subsidiært for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har over for K/S Ishøj, Strandvej afgivet en selvskyldnerkaution for bank og realkreditgæld. Kautionen er begrænset og kan maksimalt udgøre 1.181 t.kr. Ejendomsinvesteringen i K/S Ishøj, Strandvej forløber væsentligt bedre end oprindeligt budgetteret og det er ledelsens opfattelse, at der er lav risiko for at forpligtigelsen gøres gældende.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter direkte omkostninger medgået til skabelse af salg.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, administrationsomkostninger og salgsfremmende omkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år
---	------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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