



Blue Capital A/S

Marselis Tværvvej 4
8000 Aarhus C
CVR-nr. 33254490

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
23.05.2024

Martin Kibsgaard Jensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	8
Balance pr. 31.12.2023	9
Egenkapitalopgørelse for 2023	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Blue Capital A/S
Marselis Tværvej 4
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 33254490
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Bestyrelse

Henrik Puggaard, formand
Jens Thomas Lange
Martin Kibsgaard Jensen

Direktion

Martin Kibsgaard Jensen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 23.05.2024

Direktion

Martin Kibsgaard Jensen
direktør

Bestyrelse

Henrik Puggaard
formand

Jens Thomas Lange

Martin Kibsgaard Jensen

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 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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.

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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 23.05.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

Kasper Vildrich Jessen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne42784

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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 106 K/S projekter og formidlet en række ejendomme som "private placement". Dette til en samlet købesum på +DKK 3,5 mia.

Blue Capitals projekter aflagde i marts/april 2024 årsregnskab. Regnskaberne kan downloades via www.bluecapital.dk.

Udbudte projekters resultater

For de af Blue Capitals projekter, der med årsrapporten for 2023 aflagde regnskab for 2. gang eller mere blev der realiseret et gennemsnitligt afkast i 2023 til investorerne svarende til 18,85% af oprindeligt indskudt egenkapital.

Dette uden medtagning af værdireguleringer på ejendommene, samt modregning af udlodninger.

Projekternes driftsresultater er positivt påvirket af den stigende inflation i 2022 på baggrund af højere lejeindtægter ift. oprindeligt budgetteret. Projekternes driftsresultater er negativt påvirket af det stigende renteniveau, dog kun i begrænset omfang.

Tomgangsprocenten for Blue Capitals projekter var i 2023 – som tidligere år 0%.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet aflægger for 2023 et regnskab på linje med 2022, der var det bedste resultat siden stiftelsen i 2010. Dette både målt på omsætning og resultat.

Selskabets aktiviteter vedr. udbud af ejendomme er i driftsåret forløbet planmæssigt og tilfredsstillende. Udbudte projekter har flere gange været udsolgt inden for få dage.

Selskabet har i driftsåret noteret sig en stigende efterspørgsel fra eksisterende - men særligt nye - investorer.

Selskabet tilskriver den øgede efterspørgsel markedssituationen med usikre inflationsprognoser – og fortsat højt renteniveau, der har udhulet afkastet på investering i boligudlejningsejendomme. Usikkerheden i markedet har samtidig gjort investering i erhvervsejendomme med lange uopsigelige lejekontrakter, bonitetsstærke lejere samt inflationsindekseerede huslejekontrakter særligt attraktive.

Som tidligere år fastholder Ledelsen selskabets prisstruktur uden prisforhøjelse, da en stor del af virksomhedens succes tilsiges at være på baggrund af projekternes store transparens og genkendelig, der har været uændret siden 2013.

Selskabets aktiviteter vedr. selskabsadministration er i driftsåret forløbet planmæssigt og tilfredsstillende med en stigende omsætning på baggrund af ny udbudte projekter. Selskabet har i driftsåret modtaget flere eksterne henvendelser end tidligere med ønske om varetægelse af selskabsadministration. Forespørgslerne er ikke imødekommet, men selskabet ser med interesse på den stigende efterspørgsel.

Særligt efterspørgsel fra Alternative Investeringsfonde (AIF'er), der vil skulle varetages af datterselskabet, Blue Capital Fundmanagement A/S.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		25.242.759	26.013.279
Personaleomkostninger	1	(7.067.299)	(6.398.350)
Af- og nedskrivninger		(221.193)	(145.234)
Driftsresultat		17.954.267	19.469.695
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(5.522)	(5.677)
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		253.714	384.779
Andre finansielle indtægter		71.234	630
Andre finansielle omkostninger		(34.288)	(80.003)
Resultat før skat		18.239.405	19.769.424
Skat af årets resultat	2	(4.053.443)	(4.374.122)
Årets resultat		14.185.962	15.395.302
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		20.000.000	5.000.000
Overført resultat		(5.814.038)	10.395.302
Resultatdisponering		14.185.962	15.395.302

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		508.333	15.238
Materielle aktiver	3	508.333	15.238
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		383.795	389.317
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.538.516	2.284.802
Deposita		24.487	24.487
Finansielle aktiver	4	2.946.798	2.698.606
Anlægsaktiver		3.455.131	2.713.844
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.773.787	21.207.177
Andre tilgodehavender		2.625.627	3.162.600
Periodeafgrænsningsposter		80.848	81.263
Tilgodehavender		15.480.262	24.451.040
Likvide beholdninger		16.595.312	1.575.179
Omsætningsaktiver		32.075.574	26.026.219
Aktiver		35.530.705	28.740.063

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		10.570.855	16.384.893
Forslag til udbytte for regnskabsåret		20.000.000	5.000.000
Egenkapital		31.570.855	22.384.893
Udskudt skat		512.000	478.000
Hensatte forpligtelser		512.000	478.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		813.139	644.540
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.325.442	2.860.950
Skyldige sambeskatningsbidrag		19.443	328.122
Anden gæld	5	1.289.826	2.043.558
Kortfristede gældsforpligtelser		3.447.850	5.877.170
Gældsforpligtelser		3.447.850	5.877.170
Passiver		35.530.705	28.740.063
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	16.384.893	5.000.000	22.384.893
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(5.000.000)	(5.000.000)
Årets resultat	0	(5.814.038)	20.000.000	14.185.962
Egenkapital ultimo	1.000.000	10.570.855	20.000.000	31.570.855

Noter

1 Personaleomkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Gager og lønninger	6.265.997	5.745.375
Pensioner	457.204	362.253
Andre omkostninger til social sikring	73.854	58.632
Andre personaleomkostninger	270.244	232.090
	7.067.299	6.398.350
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	9	8

2 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	4.019.443	4.328.122
Ændring af udskudt skat	34.000	46.000
	4.053.443	4.374.122

3 Materielle aktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	98.362
Tilgange	714.288
Kostpris ultimo	812.650
Af- og nedskrivninger primo	(83.124)
Årets afskrivninger	(221.193)
Af- og nedskrivninger ultimo	(304.317)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	508.333

4 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.	Deposita kr.
Kostpris primo	400.000	568.500	24.487
Kostpris ultimo	400.000	568.500	24.487
Opskrivninger primo	0	1.716.302	0
Årets opskrivninger	0	253.714	0
Opskrivninger ultimo	0	1.970.016	0
Nedskrivninger primo	(10.683)	0	0
Årets nedskrivninger	(5.522)	0	0
Nedskrivninger ultimo	(16.205)	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	383.795	2.538.516	24.487

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Blue Capital Fund Management A/S	Aarhus	A/S	100,00

5 Anden gæld (kortfristet)

	2023 kr.	2022 kr.
Moms og afgifter	604.391	1.447.924
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	673.912	380.506
Anden gæld i øvrigt	11.523	215.128
	1.289.826	2.043.558

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Unitatis ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes 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.

7 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 1.124 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. Kapitalandelen K/S Ishøj Strandvej er indregnet under andre værdipapirer og kapitalandele til en regnskabsmæssig værdi på 2.531 t.kr. i balancen.

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.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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 eksklusive 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, salgsfremmende omkostninger mv.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger af materielle aktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

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 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle aktiver

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:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-6 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoposkrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoposkrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

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.

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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.