Deloitte.

Blue Capital A/S

Marselis Tværvej 4
8000 Aarhus C
CVR-nr. 33254490

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25.05.2023

Martin Kibsgaard Jensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Blue Capital A/S

Marselis Tværvej 4

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 33254490

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

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 01.01.2022 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 25.05.2023

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 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers 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.

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 25.05.2023

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30176

Kasper Vestergaard 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 92 K/S projekter og formidlet en række ejendomme som "private placement". Dette til en samlet købesum på ca. DKK 3,5 mia.

Blue Capitals projekter aflagde i marts/april 2023 årsregnskab. Regnskaberne kan downloades via www.bluecapital.dk.

Udbudte projekters resultater

For de af Blue Capitals projekter, der med årsrapporten for 2022 aflagde regnskab for 2. gang eller mere blev der realiseret et gennemsnitligt afkast i 2022 til investorerne svarende til 17,73% af oprindeligt indskudt egenkapital.

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

For samme projekter er prognosen for fremtidig forrentning af indskudt egenkapital i budgetperioden opjusteret til gennemsnitligt 20,21% årligt.

Projekternes driftsresultater er positivt påvirket af den stigende inflation på baggrund af højere lejeindtægter ift. oprindeligt budgetteret.

Tomgangsprocenten for Blue Capitals projekter var i 2022 0%

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet aflægger for 2022 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 24 timer.

Selskabet har i driftsåret noteret sig en stigende efterspørgsel fra såvel eksisterende som nye investorer.

Selskabet tilskriver den øgede efterspørgsel markedssituationen med stigende inflations- og 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 inflationsindekserede huslejekontrakter mere 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 genkendelighed, der har været uændret siden 2013.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		**26.013.279**	**20.329.473**
Personaleomkostninger	1	(6.398.350)	(4.737.853)
Af- og nedskrivninger		(145.234)	(96.991)
Driftsresultat		**19.469.695**	**15.494.629**
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(5.677)	1.495
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		384.779	233.164
Andre finansielle indtægter		630	56.463
Andre finansielle omkostninger		(80.003)	(76.501)
Resultat før skat		**19.769.424**	**15.709.250**
Skat af årets resultat	2	(4.374.122)	(3.545.434)
Årets resultat		**15.395.302**	**12.163.816**
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		5.000.000	12.000.000
Overført resultat		10.395.302	163.816
Resultatdisponering		**15.395.302**	**12.163.816**

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		15.238	383.572
Materielle aktiver	3	**15.238**	**383.572**
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		389.317	394.994
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.284.802	1.960.023
Deposita		24.487	24.487
Finansielle aktiver	4	**2.698.606**	**2.379.504**
Anlægsaktiver		**2.713.844**	**2.763.076**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5	21.207.177	10.047.716
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	25.180
Andre tilgodehavender		3.162.600	2.757.073
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	575.390
Periodeafgrænsningsposter		81.263	42.256
Tilgodehavender		**24.451.040**	**13.447.615**
Likvide beholdninger		**1.575.179**	**5.056.943**
Omsætningsaktiver		**26.026.219**	**18.504.558**
Aktiver		**28.740.063**	**21.267.634**

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		16.384.893	5.989.591
Forslag til udbytte for regnskabsåret		5.000.000	12.000.000
Egenkapital		**22.384.893**	**18.989.591**
Udskudt skat		478.000	432.000
Hensatte forpligtelser		**478.000**	**432.000**
Leverandører af varer og tjenesteydelser		644.540	338.354
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.860.950	222.884
Skyldige sambeskatningsbidrag		328.122	0
Anden gæld	6	2.043.558	1.284.805
Kortfristede gældsforpligtelser		**5.877.170**	**1.846.043**
Gældsforpligtelser		**5.877.170**	**1.846.043**
Passiver		**28.740.063**	**21.267.634**
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds-kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	5.989.591	12.000.000	18.989.591
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(12.000.000)	(12.000.000)
Årets resultat	0	10.395.302	5.000.000	15.395.302
Egenkapital ultimo	**1.000.000**	**16.384.893**	**5.000.000**	**22.384.893**

Noter

1 Personaleomkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Gager og lønninger	5.745.375	4.196.462
Pensioner	362.253	283.079
Andre omkostninger til social sikring	58.632	51.955
Andre personaleomkostninger	232.090	206.357
	6.398.350	**4.737.853**
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	**8**	**6**

2 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	4.328.122	3.424.610
Ændring af udskudt skat	46.000	44.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	76.824
	4.374.122	**3.545.434**

3 Materielle aktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	523.362
Afgange	(425.000)
Kostpris ultimo	**98.362**
Af- og nedskrivninger primo	(139.790)
Årets afskrivninger	(63.751)
Tilbageførsel ved afgange	120.417
Af- og nedskrivninger ultimo	**(83.124)**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**15.238**

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	1.391.523	0
Årets opskrivninger	0	324.779	0
Opskrivninger ultimo	**0**	**1.716.302**	**0**
Nedskrivninger primo	(5.006)	0	0
Årets nedskrivninger	(5.677)	0	0
Nedskrivninger ultimo	**(10.683)**	**0**	**0**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**389.317**	**2.284.802**	**24.487**

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

5 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser

I tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser indgår 1.900.965 kr., som forfalder til betaling efter mere end 12 måneder fra balancedagen.

6 Anden gæld (kortfristet)

	2022 kr.	2021 kr.
Moms og afgifter	1.447.924	823.485
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	380.506	242.593
Anden gæld i øvrigt	215.128	218.727
	2.043.558	**1.284.805**

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Unitatis ApS som administrationsselskab. 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 administrationsselskabets 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 1.124 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 2.277 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 og af gevinster og tab ved salg 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, herunder renteomkostninger fra indestående 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	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år	0 %

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

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning 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 unoterede kapitalandele, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

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

Tilgodehavende og skyldig 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.

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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

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