

Deloitte.



Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2025	8
Balance pr. 31.12.2025	9
Egenkapitalopgørelse for 2025	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Blue Capital A/S
Marselis Tværvvej 4
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 33254490
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.01.2025- 31.12.2025

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 01.01.2025 - 31.12.2025 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. 31.12.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 16.04.2026

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 01.01.2025 - 31.12.2025, 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. 31.12.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 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 16.04.2026

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Kasper Vildrich Jessen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne42784

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Selskabets formål har siden stiftelsen været at drive virksomhed, som udbyder af ejendomsprojekter med efterfølgende selskabsadministration. Siden stiftelsen har selskabet udbudt 125 K/S projekter og formidlet en række ejendomme som "private placement". Dette til en samlet købesum på mere end DKK 4 mia.

Siden maj 2025 er udbud af ejendomsprojekter tilpasset FAIF-lovgivningen og udbydes som alternative Investeringsforeninger via datterselskabet, Blue Capital Fund Management A/S, der er registreret som forvalter af alternative investeringsfonde hos Finanstilsynet. Siden maj 2025 er selskabets formål således ændret til at identificere egnede aktiver til udbud som alternative investeringsforeninger via Blue Capital Fund Management A/S.

Udbudte projekters resultater

Blue Capitals projekter aflagde i marts 2026 årsregnskab. Regnskaberne kan downloades via www.bluecapital.dk.

For de af Blue Capitals projekter, der med årsrapporten for 2025 aflagde regnskab for 2. gang eller mere blev der realiseret et gennemsnitligt afkast i 2025 til investorerne svarende til + 14% af oprindeligt indskudt egenkapital.

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

Årets afkast, der jf. ovenstående beregnes uden modregning af udlodninger, er lavere end i 2024 og 2023, hvor afkastet var henholdsvis +17% og 19%.

Den primære baggrund for afvigelsen er, at der ultimo 2024 og 2025 er foretaget ekstra ordinære store udlodninger til ejerkredsene, på baggrund af op belåning af ejendommene via realkredit, da ejendommenes belåningsværdi er steget.

Projekternes driftsresultater afviger således - med få undtagelser - væsentligt i positiv retning ift. oprindeligt budgetteret. Dette primært på baggrund af højere lejeindtægter og bedre finansieringsvilkår ift. oprindeligt budgetteret. På Blue Capitals hjemmeside www.bluecapital.dk fremgår budgetteret og aktuelt afkast for hvert enkelt selskab.

Tomgangsprocenten for Blue Capitals projekter under administration var i 2025 under 0,7%.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet aflægger for 2025 årsregnskab med det bedste resultat siden selskabets stiftelse i 2010.

Dette både målt på omsætning og resultat, hvor der har været en vækst i omsætningen fra forrige regnskabsår på + 12% og en vækst på årets resultat før skat på + 10% .

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 – som i tidligere driftsår - noteret sig en fortsat stigende efterspørgsel fra eksisterende - men særligt nye - investorer.

Selskabet tilskriver den øgede efterspørgsel med nu 16 års historik, hvor det gennemsnitlige afkast på de udbudte projekter alle år har været bedre end oprindeligt budgetteret.

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 .

Særlige begivenheder i driftsåret

I 2025 modtog Blue Capital A/S, henvendelse fra Finanstilsynet med påbud om at fremtidige udbud skulle foretages som alternative investeringsfonde, jf. FAIF-lovgivningen. Påbuddet er efterfulgt, med bemærkning om, at Blue Capital bifalder, at Finanstilsynet øger deres tilsyn vedr. efterfølgelse af FAIF-lovgivningen.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		31.172.097	27.734.022
Personaleomkostninger	1	(7.254.860)	(7.256.796)
Af- og nedskrivninger		0	(100.000)
Andre driftsomkostninger		(158.333)	0
Driftsresultat		23.758.904	20.377.226
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(822.667)	(6.658)
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		207.695	201.187
Andre finansielle indtægter	2	432.538	558.231
Andre finansielle omkostninger	3	(330.809)	(2.751)
Resultat før skat		23.245.661	21.127.235
Skat af årets resultat	4	(5.398.178)	(4.683.330)
Årets resultat		17.847.483	16.443.905
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		16.000.000	16.000.000
Overført resultat		1.847.483	443.905
Resultatdisponering		17.847.483	16.443.905

Balance pr. 31.12.2025

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	408.333
Materielle aktiver	5	0	408.333
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.154.470	377.137
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.947.398	2.739.703
Deposita		31.285	31.285
Finansielle aktiver	6	4.133.153	3.148.125
Anlægsaktiver		4.133.153	3.556.458
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		11.226.610	8.893.669
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.077.607	232.777
Andre tilgodehavender		5.891.105	4.046.695
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		5.903.822	0
Periodeafgrænsningsposter		12.557	0
Tilgodehavender		25.111.701	13.173.141
Likvide beholdninger		7.881.653	18.688.208
Omsætningsaktiver		32.993.354	31.861.349
Aktiver		37.126.507	35.417.807

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		12.862.243	11.014.760
Forslag til udbytte for regnskabsåret		16.000.000	16.000.000
Egenkapital		29.862.243	28.014.760
Udskudt skat		550.000	548.000
Hensatte forpligtelser		550.000	548.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		715.400	666.844
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.773.942	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	3.847.330
Anden gæld		2.224.922	2.340.873
Kortfristede gældsforpligtelser		6.714.264	6.855.047
Gældsforpligtelser		6.714.264	6.855.047
Passiver		37.126.507	35.417.807
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2025

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	11.014.760	16.000.000	28.014.760
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(16.000.000)	(16.000.000)
Årets resultat	0	1.847.483	16.000.000	17.847.483
Egenkapital ultimo	1.000.000	12.862.243	16.000.000	29.862.243

Noter

1 Personaleomkostninger

	2025 kr.	2024 kr.
Gager og lønninger	6.619.856	6.659.575
Pensioner	555.937	517.599
Andre omkostninger til social sikring	79.067	79.622
	7.254.860	7.256.796
<hr/>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	9	10

2 Andre finansielle indtægter

	2025 kr.	2024 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	7.792	46
Renteindtægter i øvrigt	424.746	558.185
	432.538	558.231

3 Andre finansielle omkostninger

	2025 kr.	2024 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	11.074	0
Renteomkostninger i øvrigt	319.735	2.751
	330.809	2.751

4 Skat af årets resultat

	2025 kr.	2024 kr.
Aktuel skat	5.396.178	4.647.330
Ændring af udskudt skat	2.000	36.000
	5.398.178	4.683.330

5 Materielle aktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	812.650
Afgange	(600.000)
Kostpris ultimo	212.650
Af- og nedskrivninger primo	(404.317)
Tilbageførsel ved afgange	191.667
Af- og nedskrivninger ultimo	(212.650)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0

6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.	Deposita kr.
Kostpris primo	400.000	568.500	31.285
Tilgange	1.600.000	0	0
Kostpris ultimo	2.000.000	568.500	31.285
Opskrivninger primo	0	2.171.203	0
Årets opskrivninger	0	207.695	0
Opskrivninger ultimo	0	2.378.898	0
Nedskrivninger primo	(22.863)	0	0

Årets nedskrivninger	(822.667)	0	0
Nedskrivninger ultimo	(845.530)	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.154.470	2.947.398	31.285
			Ejerandel
Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	%
Blue Capital Fund Management A/S	Aarhus	A/S	100,00

7 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.

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 795 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 2.940 t.kr. i balancen.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

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, andre driftsindtægter, 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.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

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.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

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.

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.

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.

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.

