

Deloitte.



Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2025	7
Balance pr. 31.12.2025	8
Egenkapitalopgørelse for 2025	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Blue Capital Fund Management A/S
Marselis Tværvvej 4
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 41072768
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 Fund Management 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 Fund Management A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Blue Capital Fund Management 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

Selskabet indgår som en del af Blue Capital A/S, der siden stiftelsen i 2010 har været den førende udbyder i Danmark af ejendomsinvesteringsprojekter med fokus på erhvervsjendomme.

Selskabets formål er at drive virksomhed, som forvalter af alternative investeringsfonde og udføre øvrige aktiviteter i overensstemmelse med lov om forvaltere af alternative investeringsfonde.

Selskabet blev ved stiftelsen i 2020 registreret som forvalter hos Finanstilsynet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet aflægger årsregnskab med et underskud på knap DKK 1 mio. Underskuddet var forventet, og ledelsen antager en indkøringsfase på minimum 3 år, før selskabet er overskudsgivende. Efter statusdagen er der på den baggrund foretaget en kontant kapitalforhøjelse på DKK 10 mio. Aktiekapitalen er således reetableret efter statusdagen og der forventes ikke behov for yderligere kapitalforhøjelse i selskabet.

Det bemærkes til årets resultat, at selskabet er koncernforbundet med Blue Capital A/S, der for regnskabsåret aflægger det bedste resultat siden stiftelse i 2010. Dette med et resultat før skat på DKK 23,2 mio.

Særlige begivenheder i driftsåret

I 2025 modtog moderselskabet Blue Capital A/S, henvendelse fra Finanstilsynet med påbud om, at fremtidige udbud skulle foretages som alternative investeringsfonde, jf. FAIF-lovgivningen. Påbuddet er efterfulgt, og fremtidige udbud foretages som alternative investeringsfonde via Blue Capital Fund Management A/S.

Da Blue Capital Fund Management A/S forretningsomfang er stigende og forventes at overstige grænseværdien på EUR 100.000.000,- inden udgangen af 2028, har selskabet i september 2025 indsendt ansøgning til Finanstilsynet om tilladelse som Forvalter af Alternative Investeringsfonde (FAIF). Ved regnskabsafslæggelsen afventes Finanstilsynets endelige godkendelse. Denne forventes at foreligge inden udgangen af 2026.

Selskabet blev i maj 2025 godkendt til tegning af professionel ansvarsforsikring som Forvalter med Tilladelse, hvilket er tegnet.

Selskabet har siden maj 2025 - som helhed - arbejdet efter retningslinjerne som Forvalter med Tilladelse.

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		(613.308)	(10.031)
Personaleomkostninger	1	(432.130)	0
Af- og nedskrivninger		(4.167)	0
Driftsresultat		(1.049.605)	(10.031)
Andre finansielle indtægter		2.613	1.473
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(7.502)	0
Resultat før skat		(1.054.494)	(8.558)
Skat af årets resultat	2	231.827	1.900
Årets resultat		(822.667)	(6.658)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(822.667)	(6.658)
Resultatdisponering		(822.667)	(6.658)

Balance pr. 31.12.2025

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		245.833	0
Materielle aktiver	3	245.833	0
Anlægsaktiver		245.833	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		531.750	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.100	3.200
Andre tilgodehavender		988.583	100
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		311.827	1.900
Periodeafgrænsningsposter		114.750	0
Tilgodehavender		1.952.010	5.200
Likvide beholdninger		1.335.960	386.562
Omsætningsaktiver		3.287.970	391.762
Aktiver		3.533.803	391.762

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Virksomhedskapital		2.000.000	400.000
Overført overskud eller underskud		(845.530)	(22.863)
Egenkapital		1.154.470	377.137
Udskudt skat		80.000	0
Hensatte forpligtelser		80.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		59.588	6.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.055.628	8.125
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		340	0
Anden gæld		183.777	0
Kortfristede gældsforpligtelser		2.299.333	14.625
Gældsforpligtelser		2.299.333	14.625
Passiver		3.533.803	391.762

Eventualforpligtelser

4

Egenkapitalopgørelse for 2025

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	400.000	(22.863)	377.137
Kapitalforhøjelse	1.600.000	0	1.600.000
Årets resultat	0	(822.667)	(822.667)
Egenkapital ultimo	2.000.000	(845.530)	1.154.470

Der er efter balancedagen er sket kapitalforhøjelse, hvor nuværende aktionær har tilført 10 mio. kr. som en kontant kapitalforhøjelse.

Noter

1 Personaleomkostninger

	2025 kr.	2024 kr.
Gager og lønninger	391.485	0
Pensioner	38.566	0
Andre omkostninger til social sikring	2.079	0
	432.130	0
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	0

2 Skat af årets resultat

	2025 kr.	2024 kr.
Ændring af udskudt skat	80.000	0
Refusion i sambeskatning	(311.827)	(1.900)
	(231.827)	(1.900)

3 Materielle aktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Tilgange	250.000
Kostpris ultimo	250.000
Årets afskrivninger	(4.167)

4 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.

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.

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 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 eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger 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 finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

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	5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

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.

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.

