



BLUE VISION®

Blue Vision A/S

Årsrapport 2012

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	4
Resume (highlights)	6
Forretning og strategi	7
Året i hovedtræk	9
Koncernoversigt	12
Hoved- og nøgletal for koncernen	13
Beretning	14
Corporate governance og redegørelse for virksomhedsledelse	17
Samfundsansvar	17
Udtalelse om going concern	17
Aktionærinformation	18
Regnskabsberetning	28
Koncernregnskab 1. januar - 31. december	30
Resultatopgørelse	30
Totalindkomstopgørelse	31
Balance	32
Pengestrømsopgørelse	34
Egenkapitalopgørelse	35
Oversigt over noter til koncernregnskabet	36
Noter	37
Årsregnskab 1. januar – 31. december	66
Resultatopgørelse	66
Totalindkomstopgørelse	66
Balance	67
Pengestrømsopgørelse	69
Egenkapitalopgørelse	70
Oversigt over noter til årsregnskabet	71
Noter	72
Nøgletalsdefinitioner	82

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2012 for Blue Vision A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens og selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultater, pengestrømme og finansielle stilling samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen og selskabet står over for.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 27. marts 2013

Direktion:

Vilhelm Boas

Direktør

Bestyrelse:

Frederik Westenholz
Formand

Jørgen Glistrup

Henrik Andersen

Lars Fogh

Martin Blædel

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Blue Vision A/S

Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Blue Vision A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012. Koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere oplysningskrav i årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere oplysningskrav i årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere oplysningskrav i årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

København, den 27. marts 2013

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Niels Erik Borgbo
statsaut. revisor

Søren Christiansen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Blue Vision A/S
Vedbæk Strandvej 341, 1. sal
2950 Vedbæk
Danmark

Telefon: +45 36 94 44 17
Telefax: +45 36 94 40 10
Hjemmeside: www.blue-vision.dk
E-mail: info@blue-vision.dk

CVR-nr.: 26 79 14 13
Stiftet: 20. september 2002
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Ruderdal Kommune

Bestyrelse

Frederik Westenholz (formand)
Jørgen Glistrup
Henrik Andersen
Lars Fogh
Martin Blædel

Direktion

Vilhelm Boas

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Osvald Helmuths Vej 4
2000 Frederiksberg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 30. april 2013, kl. 9.00, c/o Rønne & Lundgren, Tuborg Havnevej 19, 2900 Hellerup.

Ledelsesberetning



Strandpromenaden 33, København.



Mikkelborg Park, Hørsholm



Roret, Snekkersten

Ledelsesberetning

Resume (highlights)

- 30. marts 2012 optog Blue Vision A/S et ansvarligt lån på 60 mio. kr. Tilvejebringelsen af det ansvarlige lån indebærer, at finansieringen af koncernens aktiviteter i 2012 var sikret. Det ansvarlige lån er underlagt en række begrænsninger i disponeringsretten, således at proventet bl.a. skal anvendes til sikring af finansieringen af driften i henhold til det lagte budget. Det til enhver tid indestående provent på kontoen er stillet til sikkerhed for långiver, der løbende skal godkende anvendelse af proventet i overensstemmelse med ovenstående begrænsninger i lånets anvendelsesmuligheder.
- Bestyrelsen i Blue Vision A/S besluttede på bestyrelsesmøde 30. marts 2012 at udnytte bemyndigelse i selskabets vedtægter til gennemførelse af en kapitaludvidelse på 68,1 - 151,6 mio. kr. ved udstedelse af B-aktier, jf. nedenfor under "Bestyrelsesbeslutninger". Kapitaludvidelsen, der oprindeligt var planlagt at skulle finde sted i juni 2012, er udskudt til gennemførelse i løbet af 2013.
- Strandpromenaden A/S indgik 6. juli 2012 aftale med Freja Ejendomme A/S om ændring i tilbagebetalingsvilkårene for den resterende gæld optaget i forbindelse med købet af Strandpromenaden 33 - 39, hvorefter denne forfaldt til betaling med 20.037.500 kr. den 9. juli 2012 og med den resterende andel af den oprindelige hovedstol på 23.177.600 kr. med tillæg af tilskrevne renter, den 15. oktober 2012.
- 17. oktober 2012 optog dattervirksomheden Strandpromenaden A/S et lån på 45 mio. kr. fra Doxa Investments A/S til endelig finansiering af betalingen af den resterende gæld til Freja Ejendomme A/S. Til sikkerhed for Strandpromenaden A/S' forpligtelser i henhold til låneaftalen har selskabet og Blue Vision A/S stillet sædvanlige sikkerheder i forhold til Doxa Investments A/S. Det er endvidere aftalt, at långiver som yderligere betaling for lånet opnår ret til 50 % af proventet fra et eventuelt salg af Strandpromenaden A/S samt at proventet skal opgøres som summen af aktiernes indre værdi fratrukket det beløb koncernen har betalt for ejendommen til Freja Ejendomme A/S.
- Seaside Holding koncernen fik varsel om stigning i administrationsgebyret på koncernens realkreditfinansiering fra 1 % til 2,5 %. Stigningen var gældende fra 1. oktober 2012 og indebærer en stigning i administrationsgebyret for 4. kvartal 2012 på 0,6 mio. kr.
- Til sikkerhed for den negative dagsværdi af renteswaps, som var indgået til afdækning af renterisikoen på realkreditfinansieringen, deponerede Seaside Holding A/S 6,0 mio. kr. på en sikringskonto. Beløbet udgjorde proventet fra en yderligere belåning i Nykredit Bank A/S med sikkerhed i ejendommene i Seaside Holding koncernen. Lånet udløb 31. december 2012.
- 18. december 2012 opsagde Nykredit Bank A/S med varsel til 2. januar 2013 rammeaftalen for indgåede bankengagementer mellem banken og Seaside Holding A/S med dattervirksomheder. Bankengagementet omfattede renteswapaftaler til afdækning af Seaside Holding koncernens renter på realkreditfinansieringen af koncernens investeringsejendomme. Den negative dagsværdi af renteswapaftalerne pr. 31. december 2012 udgjorde 12,4 mio. kr. Renteaftalerne er afviklet i februar 2013 ved indbetaling af 10,7 mio. kr.

Ledelsesberetning

- Blue Vision A/S blev 18. januar 2013 informeret om, at forudsætningerne for anvendelse af yderligere træk på låneprovenuet fra det ansvarlige lån optaget hos Doxa Investments A/S på oprindeligt 60 mio. kr. for nærværende ikke anses for opfyldt.
- 18. februar 2013 indgik Blue Vision koncernen en aftale med Nykredit-koncernen om afvikling af rammeaftalen, og Blue Vision A/S har i den forbindelse besluttet at indgå en låneaftale med Ejby Industrivej, Glostrup ApS vedrørende en lånefacilitet på op til 16,5 mio. kr. Ejby Industrivej, Glostrup ApS er et helejet datterselskab af selskabets aktionær, ALMC hf.
- Den nye lånefacilitet skal anvendes til (i) at indfri den negative dagsværdi m.m. af den af Nykredit Bank opsagte rammeaftale (10,7 mio. kr.), og (ii) for den dels vedkommende, som udgør 5,0 mio. kr., indtil videre at sikre koncernen mod de likviditetsmæssige udfordringer afledt af det midlertidige ophør i muligheden for anvendelse af provenuet fra det ansvarlige lån fra Doxa Investments A/S. Koncernen har herefter den fornødne likviditet til fortsat drift, idet træk under lånefacilitetens punkt (ii) dog forudsætter långivers forudgående accept.
- Resultatforventningen for 2013 ventes ikke at indfri den generelle målsætning for koncernen som følge af den fortsat afdæmpede udvikling på ejendomsmarkedet. Fokus i 2013 vil, udover at optimere indtjeningen fra de bestående aktiviteter, være at sikre koncernen en hensigtsmæssig og solid kapitalstruktur med henblik på at kunne øge koncernens aktivitetsniveau, indtjening og volumen i de kommende år.
- For 2013 forventer koncernen et samlet resultat før finansiering og værdireguleringer fra alle bestående aktiviteter i størrelsesordenen 0 kr. eksklusive resultatet af forventet salg af ejendomme i året.

Forretning og strategi

Idegrundlag

Blue Vision koncernens idegrundlag er at investere i og udvikle fast ejendom med henblik på at skabe værditilvækst.

Koncernen fokuserer primært på følgende objekter:

- Boligejendomme i Danmark og Sydsverige.
- Boligejendomme med positiv driftslikviditet.
- Ejendomme med optimeringspotentiale.
- Andre investeringsejendomme.

Langsigtet målsætning

Blue Vision koncernens langsigtede målsætning er at øge markedsværdien gennem opkøb i primært det danske og sydsvenske ejendomsmarked med henblik på at skabe et konkurrence-dygtigt afkast af aktionærernes investerede kapital.

Det er koncernens målsætning at blive en væsentlig aktør på det danske ejendomsmarked inden for investering i høj kvalitets boliger og kontorejendomme.

Ledelsesberetning

Økonomisk målsætning

Blue Vision koncernens økonomiske mål for de kommende år er fortsat, at:

- skabe en vækst i indre værdi pr. aktie på minimum 15 % p.a.
- sikre en soliditet på koncernens egenkapital på minimum 20 % af balancesummen.
- skabe et naturligt flow af projekter med et højt værdistigningspotentiale.

Den negative udvikling på ejendomsmarkedet og de finansielle markeder i 2012 forventes i 2013 at ville ændres med en begyndende bedring af situationen. Det vil afhænge af denne udvikling, hvorvidt koncernen kan igangsætte de aktiviteter på salgs- og investeringssiden, der skal til, for at målsætningen kan opnås på kortere sigt.

Ledelsesberetning

Året i hovedtræk

Drift

- Blue Vision koncernen opnåede i 2012 et resultat på –43,3 mio. kr. (2011: -17,0 mio. kr.).
- Årets resultat er negativt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendomme med 4,7 mio. kr., dagsværdiregulering af finansielle gældsforpligtelser med 1,8 mio. kr. samt dagsværdiregulering af renteswaps med 1,8 mio. kr. Årets resultat er endvidere negativt påvirket af regulering af udskudt skat med 13,7 mio. kr., som følge af at der på regnskabsaflæggelsestidspunktet er usikkerhed om, hvorvidt underskuddene kan anvendes til modregning i positive indkomster inden for en overskuelig fremtid. Årets resultat af primær drift udgør -58 tkr. mod forventningen om et resultat i størrelsesorden 0 kr. ved offentliggørelse af delårsrapporten for perioden 1. januar - 30. september 2012.
- 31. december 2012 havde koncernen en egenkapital på 36,4 mio. kr. (31. december 2011: 79,7 mio. kr.).
- Koncernens finansielle omkostninger i 2012 på 24,8 mio. kr. kan primært henføres til lånefinansieringen i Blue Vision A/S, renter af finansieringen af Strandpromenaden 33 – 39 samt renter til kreditinstitutter på prioritetsgæld i koncernens investeringsejendomme.
- Året var præget af et fortsat lavt aktivitetsniveau på det danske ejendomsmarked og en afventende adfærd på de finansielle markeder. I de oprindeligt stillede forventninger til 2012 var denne udvikling forudsat med en forventet begyndende forbedring af markedet i løbet af året. Denne forbedring i ejendomsmarkedet og de finansielle markeder er imidlertid udeblevet i 2012. Resultatet for 2012 er under de givne forudsætninger stadig ikke tilfredsstillende.

Finansiering

- Blue Vision koncernen har i 2012 finansieret driften og omkostningerne til den videre udvikling af Strandpromenaden 33 – 39 ved træk på koncernens kontante indestående i Kiwi Deposits Building Society, der stammer fra låneprovenuet fra Doxa Investments A/S i marts 2012 på oprindelig 60 mio. kr.
- Blue Vision koncernens aktiviteter i Seaside Holding koncernen er primært finansieret gennem en langsigtet realkreditfinansiering med afdækning af renteniveauet ved renteswaps. Disse renteswap aftaler er imidlertid opsagt, jf. omtalen under ”Begivenheder efter regnskabsårets udløb”. Driften af ejendommene bidrager med positiv likviditet til koncernen.

Investeringer

Blue Vision koncernen har udover projektinvesteringer i Strandpromenaden A/S ikke foretaget investeringer i 2012.

Ledelsesberetning

Investerings ejendommene

Ejendommene er i koncernregnskabet for 2012 målt til dagsværdi pr. 31. december 2012, der er opgjort som følger:

- For ejendommene Roret og Mikkelsborg Park er dagværdien fastsat med udgangspunkt i den gennemsnitlige salgspris pr. m² for tilsvarende lejligheder i ejendommene, der er solgt inden for de seneste 12 måneder forud for balancedagen. Markedet for salg af lejligheder i de nævnte områder har i 2012 været præget af et lavt aktivitetsniveau, således at der ikke i perioden er et tilstrækkelig solidt og validt datamateriale, der tilsiger en justering af de regnskabsmæssige værdier af ejendommene. Ejendomsværdien af Mikkelsborg Park er uændret i forhold til 31. december 2011. Der er foretaget en mindre negativ værdiregulering af ejendommen Roret i Snekkersten.
- Strandpromenaden måles til den oprindelige kostpris med tillæg af afholdte udviklingsomkostninger. Koncernen vil i den kommende tid overveje, om byggeprojektet på arealet skal gennemføres i eget regi eller frasælges.

Særlige risici ud over almindeligt forekomne inden for branchen

Som aktør på ejendomsmarkedet er Blue Vision koncernen underlagt dette markeds generelle udvikling, der igen bl.a. er afhængig af rente- og konjunkturudviklingen.

Disse risici er sædvanligt forekommende inden for ejendomsbranchen.

I forbindelse med opsigelsen og lukning af koncernens renteswapaftaler i 2013 har koncernen ikke indgået nye renteaftaler til afdækning af renten på koncernens prioritetsgæld hos Nykredit. Disse lån forrentes således fremover alene baseret på udviklingen i CIBOR 6 måneder.

Begivenheder i 2012

- Koncernens ejendom på Skovgårdsvej 21 i Charlottenlund blev 1. februar 2012 overdraget til en ny ejer. Ligeledes blev koncernens ejendom i Ole Suhrs Gade 13 - 15 i København 1. marts 2012 overdraget til en ny ejer.
- 30. marts 2012 optog Blue Vision A/S et ansvarligt lån på 60 mio. kr. Tilvejebringelsen af det ansvarlige lån indebar, at finansieringen af koncernens aktiviteter i 2012 var sikret.
- Bestyrelsen i Blue Vision A/S besluttede på bestyrelsesmøde 30. marts 2012 at udnytte bemyndigelse i selskabets vedtægter til gennemførelse af en kapitaludvidelse på 68,1 - 151,6 mio. kr. ved udstedelse af B-aktier, jf. nedenfor under ”Bestyrelsesbeslutninger”. Efterfølgende har bestyrelsen besluttet at udskyde gennemførelsen af ovennævnte fortegningsmission, der oprindeligt var planlagt at skulle finde sted i juni 2012, til gennemførelse i løbet af 2013.
- Blue Vision A/S afholdt 30. april 2012 ordinær generalforsamling. Indkaldelsen var udsendt 30. marts 2012 med korrektion til indkaldelsen udsendt 3. april 2012. På generalforsamlingen blev den siddende bestyrelse genvalgt og udvidet med et nyt medlem, Martin Blædel.
- Strandpromenaden A/S indgik 6. juli 2012 aftale med Freja Ejendomme A/S om ændring i tilbagebetalingsvilkårene for den resterende gæld optaget i forbindelse med købet af

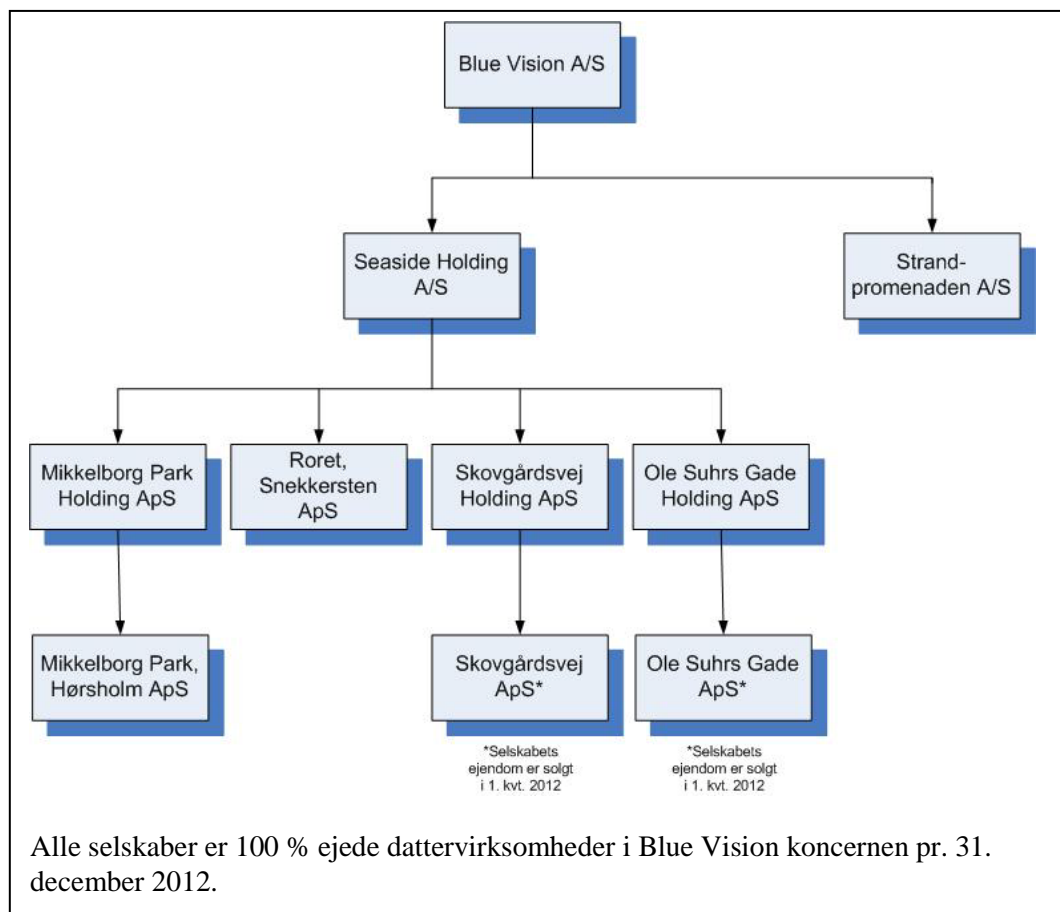
Ledelsesberetning

Strandpromenaden 33 – 39, hvorefter denne forfaldt til betaling med 20.037.500 kr. den 9. juli 2012 og med den resterende andel af den oprindelige hovedstol på 23.177.600 kr. med tillæg af tilskrevne renter, den 15. oktober 2012.

- 17. oktober 2012 optog datterselskabet Strandpromenaden A/S et lån på 45 mio. kr. fra Doxa Investments A/S til endelig finansiering af betalingen af den resterende gæld til Freja Ejendomme A/S. Til sikkerhed for Strandpromenaden A/S' forpligtelser i henhold til låneaftalen har selskabet og Blue Vision A/S stillet sædvanlige sikkerheder i forhold til Doxa Investments A/S. Det er endvidere aftalt, at långiver som yderligere betaling for lånet opnår ret til 50 % af provenuet fra et eventuelt salg af Strandpromenaden A/S samt at provenuet skal opgøres som summen af aktiernes indre værdi fratrukket det beløb koncernen har betalt for ejendommen til Freja Ejendomme A/S.
- Seaside Holding koncernen, der er en 100 % ejet delkoncern i Blue Vision koncernen, fik varsel om stigning i administrationsgebyret på koncernens realkreditfinansiering fra 1 % til 2,5 %. Stigningen var gældende fra 1. oktober 2012 og indebar en stigning i administrationsgebyret for 4. kvartal 2012 på 0,6 mio. kr.
- Til sikkerhed for den negative dagsværdi af renteswaps, som var indgået til afdækning af renterisikoen på realkreditfinansieringen, deponerede Seaside Holding A/S samtidig 6,0 mio. kr. på en sikringskonto. Beløbet udgjorde provenuet fra en yderligere belåning i Nykredit Bank A/S med sikkerhed i ejendommene i Seaside Holding koncernen. Lånet udløb 31. december 2012.
- 18. december 2012 opsagde Nykredit Bank A/S med varsel til 2. januar 2013 rammeaftalen for indgåede bankengagementer mellem banken og Seaside Holding A/S med datterselskaber. Bankengagementet omfattede renteswapaftaler til afdækning af Seaside Holding koncernens renter på realkreditfinansieringen af koncernens investeringsejendomme. Den negative dagsværdi af renteswapaftalerne pr. 31. december 2012 udgjorde 12,4 mio. kr. Renteaftalerne er afviklet i februar 2013 ved indbetaling af 10,7 mio. kr., jf. under "Begivenheder efter regnskabsårets udløb".

Ledelsesberetning

Koncernoversigt



Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal for koncernen

Resultatopgørelse (angivet i 1.000 kr.)	2012	2011	2010	2009	2008
Omsætning	13.252	15.486	517	0	0
Administrationsomkostninger	-6.782	-6.891	-5.523	-967	0
Resultat af primær drift	-58	1.493	-5.153	-967	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og finansielle gældsforpligtelser	-6.516	3.960	8.524	0	0
Resultat af finansielle poster	-22.997	-27.842	-5.240	-18	0
Resultat af fortsættende aktiviteter før skat	-29.571	-22.389	-1.869	-985	0
Skat af årets resultat af fortsættende aktiviteter	-13.708	5.411	454	246	0
Årets resultat af fortsættende aktiviteter	-43.279	-16.978	-1.415	-739	0
Årets resultat af ophørte aktiviteter	0	0	0	-11.297	-92.669
Årets resultat	-43.279	-16.978	-1.415	-12.036	-92.669
Balance (angivet i 1.000 kr.)					
Investeringsejendomme	296.734	303.264	342.909	0	0
Investeringsejendomme under opførelse	100.453	100.062	95.433	-	-
Projektbeholdning	35.000	35.000	35.000	52.712	0
Aktiekapital	75.784	75.784	45.000	130.863	130.863
Egenkapital	36.387	79.666	53.064	53.468	56.253
Aktiver	503.849	507.761	497.261	75.705	261.672
Nøgletal					
Resultat før skat i pct. af gennemsnitlig egenkapital	-50,96	-48,45	-3,51	-26,22	-101,11
Resultat efter skat i pct. af gennemsnitlig egenkapital	-74,58	-36,74	-2,66	-23,34	-90,33
Resultat efter skat pr. antal aktier, ultimo (i kr.)	-57,11	-22,40	-3,15	-9,20	-70,81
Resultat efter skat pr. gennemsnitligt antal aktier ekskl. egne aktier (i kr.)	-57,11	-24,42	-1,10	-9,70	-75,64
Soliditetsgrad	7,22	15,69	10,67	61,77	21,50
Resultat pr. aktie (EPS Basic), kr.	-57,11	-24,42	-1,10	-9,70	-75,64
Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D), kr.	-49,11	-19,73	-1,10	-9,70	-75,64
Antal aktier (angivet i stk.)					
Udestående antal aktier, ultimo	757.835	757.835	450.000	1.308.625	1.308.625
Udestående antal aktier ekskl. egne aktier, ultimo	757.732	757.732	449.897	1.308.625	1.225.076
Gns. antal udestående aktier ekskl. egne aktier	757.732	695.342	1.285.098	1.235.520	1.225.076
Pr. aktie a nom. 100 kr. (angivet i kr.)					
Indre værdi (som indberettet til OMX Nordic Exchange Copenhagen, ultimo)	N/A	N/A	N/A	N/A	38,22
Indre værdi pr. aktie	41,42	105,12	117,95	35,81	45,92
Børskurs (seneste handel)	62,50	130,00	*107,60	35,00	41,00
Børskurs/indre værdi	1,7176	1,6318	0,9123	0,9434	0,8929
(*Seneste handelskurs 37 før nedsættelse af selskabskapitalen)					

Resultat og udvandet resultat pr. aktie er beregnet i overensstemmelse med IAS 33. Øvrige nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Finansanalytikerforeningens "Anbefalinger og Nøgletal 2010". Der henvises til nøgletalsdefinitioner på side 82.

Ledelsesberetning

Beretning

Årets resultat og egenkapital

Blue Vision koncernen opnåede i 2012 et resultat på -43,3 mio. kr. (2011: -17,0 mio. kr.).

Årets resultat er negativt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendomme med 4,7 mio. kr., dagsværdiregulering af finansielle gældsforpligtelser med 1,8 mio. kr. samt dagsværdiregulering af renteswaps med 1,8 mio. kr. Årets resultat er endvidere negativt påvirket af regulering af udskudt skat med 13,7 mio. kr., som følge af at der på regnskabsafslæggelsestidspunktet er usikkerhed om, hvorvidt underskuddene kan anvendes til modregning i positive indkomster inden for en overskuelig fremtid. Årets resultat af primær drift udgør -58 tkr. mod forventningen om et resultat i størrelsesorden 0 kr. ved offentliggørelse af delårsrapporten for perioden 1. januar - 30. september 2012.

31. december 2012 havde koncernen en egenkapital på 36,4 mio. kr. (31. december 2011: 79,7 mio. kr.).

Forventninger til 2013 for koncernen

2013 vil fortsat være præget af generel fokus på optimering og konsolidering af koncernens bestående aktiviteter.

Afhængigt af udviklingen på ejendomsmarkedet og de finansielle markeder forventes i 2013 en begyndende udvidelse af koncernens investeringsaktiviteter i nye investeringsejendomme. Finansieringen heraf tilrettelægges baseret på en hensigtsmæssig fordeling på første prioritets realkreditfinansiering samt egenfinansiering tilvejebragt bl.a. gennem den af bestyrelsen i Blue Vision A/S besluttede kapitaludvidelse i 2013.

Blue Vision koncernen forventer en omsætning fra de bestående aktiviteter i form af lejeindtægter på 13 - 14 mio. kr. i 2013. Resultatet fra disse udlejningsaktiviteter forventes at udgøre 3 - 4 mio. kr. for samme periode.

Strandpromenaden A/S vil i 2013 fortsat være påvirket af den videre udvikling af byggeprojektet og vil bidrage til resultatet for 2013 med et underskud på ca. 2 mio. kr. før finansiering. Med henblik på overvejelser om yderligere afgrænsning af Blue Vision koncernens forretningsaktiviteter, vil et eventuelt salg af dette selskab og projektaktiviteterne løbende blive vurderet.

For 2013 forventer koncernen et samlet resultat før finansiering og værdireguleringer fra alle bestående aktiviteter i størrelsesordenen 0 kr. eksklusiv resultatet af forventet salg af aktiver i året.

Resultatforventningen for 2013 isoleret set ventes ikke at indfri den generelle målsætning for koncernen som følge af det fortsat afdæmpede ejendomsmarked. Fokus i 2013 vil, udover at optimere indtjeningen fra de bestående aktiviteter, være at sikre koncernen en hensigtsmæssig og solid kapitalstruktur med henblik på at kunne øge koncernens aktivitetsniveau, indtjening og volumen i de kommende år.

Baseret herpå forventes koncernens soliditet fra udgangen af 2013 at udgøre minimum 20 % af koncernens samlede balancesum.

Ledelsesberetning

Forretningsområde

Blue Vision koncernen har fokus på investeringsejendomme på det danske og sydsvenske ejendomsmarked inden for primært boligbyggeri.

Udviklingen i ejendomsmarkedet i koncernens fokusområde har i 2012 fortsat været kendetegnet ved et lavt aktivitetsniveau, og den vedholdende finanskriser bevirker, at det fortsat har været vanskeligt at opnå attraktiv finansiering til investeringer i fast ejendom.

Der forventes en begyndende opblødning på de finansielle markeder og dermed stigning i antallet af transaktioner på ejendomsmarkedet i 2013. Det vil derfor fortsat være hensigten at udvikle koncernens portefølje yderligere gennem investeringer i nye investeringsejendomme.

Finansielle risici

Renterisici

Koncernen havde i 2012 gennem renteswapaftaler afgrænset renterisici på realkreditlån i Seaside Holding koncernen. Renteswapaftalerne er afviklet i februar 2013, hvorefter renten på realkreditlåne løbende fastlægges til CIBOR 6 måneder.

Koncernen har herudover finansielle forpligtelser over for en nærtstående part, der er fast forrentet.

Koncernens bankindeståender er placeret på konti på almindelige anfordringsvilkår.

Likviditetsrisici

Koncernens likviditetsreserve pr. 31. december 2012 består af likvide beholdninger.

Koncernen har i marts 2012 optaget ansvarligt lån på 60 mio. kr., hvoraf restprovenu på 45,7 mio. kr. indestår på konto hos Kiwi Deposit Building Society i New Zealand. Koncernen har i 2012 anvendt provenu fra dette lån til finansiering af den løbende drift samt projektudvikling. Anvendelse af provenuet fra det ansvarlige lån er underlagt en række begrænsninger i disponeringsretten og det til enhver tid indestående restprovenu er stillet til sikkerhed for långiver, Doxa Investments A/S.

18. januar 2013 har långiver oplyst, at forudsætningerne for anvendelse af yderligere træk på låneprovenuet for nærværende ikke anses for opfyldt, jf. under "Begivenheder efter regnskabsåret udløb".

Likvide beholdninger i Seaside Holding koncernen udgørende 7,8 mio. kr. pr. 31. december 2012 kan ikke disponeres til fordel øvrige koncernselskaber.

Videnressourcer

Blue Vision A/S har qua selskabets bestyrelse og direktion samt en række toneangivne aktionærer en bred erfaring og know how inden for investering i fast ejendom og generel finansiering af køb og salg af fast ejendom.

Ledelsesberetning

Incitamentsprogrammer

Blue Vision koncernen har ingen incitamentsprogrammer.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Blue Vision A/S blev 18. januar 2013 informeret om, at forudsætningerne for anvendelse af yderligere træk på låneprovenuet for nærværende ikke anses for opfyldt. Således er der stillet som forudsætning for yderligere anvendelse af provenuet, at (i) selskabets datterselskab, Seaside Holding A/S' forhandlinger om forøgelse af låneomkostninger og opsigelse af bankengagement med Nykredit, der angiveligt er relateret til storaktionæren ALMC's problematiske forhold til Nykredit, løses, og (ii) at vilkårene for storaktionæren ALMC's vendor notes genforhandles.

18. februar 2013 indgik Blue Vision koncernen en aftale med Nykredit-koncernen om afvikling af rammeaftalen, og Blue Vision A/S har i den forbindelse besluttet at indgå en låneaftale med Ejby Industrivej, Glostrup ApS vedrørende en lånefacilitet på op til 16,5 mio. kr. Ejby Industrivej, Glostrup ApS er et helejet datterselskab af selskabets aktionær, ALMC hf.

Den nye lånefacilitet skal anvendes til (i) at indfri den negative dagsværdi m.m. af den af Nykredit Bank opsagte rammeaftale (10,7 mio. kr.), og (ii) for den dels vedkommende, som udgør 5,0 mio. kr., indtil videre at sikre koncernen mod de likviditetsmæssige udfordringer afledt af det midlertidige ophør i muligheden for anvendelse af provenuet fra det ansvarlige lån fra Doxa Investments A/S. Koncernen har herefter den fornødne likviditet til fortsat drift, idet træk under lånefacilitetens punkt (ii) dog forudsætter långivers forudgående accept.

Lånefaciliteten med Ejby Industrivej, Glostrup ApS er etableret ved udstedelse af en række sikkerheder, herunder væsentligst (i) salgsmagter vedrørende selskabets aktier i Seaside Holding A/S samt Strandpromenaden A/S, (ii) sikkerhed i selskabets aktier i Seaside Holding A/S og Strandpromenaden A/S, (iii) generel aftale om pantsætningsforbud for selskabets datterselskabsaktiver og (iv) transport i koncerninterne mellemregninger.

Koncernens realkreditfinansiering i Nykredit Realkredit A/S fortsætter indtil videre uændret.

Herudover er der ikke efter årsafslutningen indtruffet hændelser af betydning for koncernregnskabet for 2012.

Ledelsesberetning

Corporate governance og redegørelse for virksomhedsledelse

Blue Vision A/S' bestyrelse og direktion søger til stadighed at sikre, at koncernens ledelsesstruktur og kontrolsystemer er hensigtsmæssige og fungerer tilfredsstillende. En række interne politikker og procedurer er udviklet og vedligeholdes løbende med henblik på at sikre en aktiv, sikker og lønsom styring af koncernen.

Blue Vision A/S har udarbejdet en lovpligtig redegørelse for virksomhedsledelse, jf. årsregnskabslovens § 107b, for regnskabsåret 2012 og offentliggjort denne på koncernens hjemmeside <http://www.blue-vision.dk/index.php/da/om-blue-vision/virksomhedsledelse>.

Den lovpligtige redegørelse er opdelt i tre afsnit:

- En redegørelse for Blue Vision A/S' arbejde med Anbefalingerne om god selskabsledelse. Komitéen for god selskabsledelse offentliggjorde i august 2011 ajourførte Anbefalinger for god selskabsledelse, baseret på "følg eller forklar"-princippet. Det er bestyrelsens opfattelse, at Anbefalingerne for god selskabsledelse i al væsentlighed følges af Blue Vision A/S ' ledelse, når der henses til koncernens størrelse og aktivitetsniveau.
- En beskrivelse af hovedelementerne i Blue Vision A/S ' interne kontrol- og risikostyringssystem i forbindelse med regnskabsaflæggelsen.
- En beskrivelse af sammensætningen af Blue Vision A/S ' ledelsesorganer, deres udvalg og disses funktion.

Ud over ovenstående beskrivelse er der på virksomhedens hjemmeside i overensstemmelse med Anbefalingerne redegjort for, hvordan selskabet opfylder Anbefalingernes enkelte punkter.

Samfundsansvar

Blue Vision koncernen har grundet koncernens beskedne størrelse endnu ikke vedtaget egentlige politikker og udarbejdet en redegørelse for koncernens samfundsansvar.

Udtalelse om going concern

Bestyrelse og direktion har i forbindelse med regnskabsaflæggelsen vurderet, hvorvidt det er velbegrunderet, at going concern-forudsætningen lægges til grund. Bestyrelse og direktion har konkluderet, at der ikke på regnskabsaflæggelsestidspunktet er faktorer, der giver anledning til tvivl om, hvorvidt koncernen og moderselskabet kan og vil fortsætte driften mindst frem til udgangen af 2013. Konklusionen er foretaget på baggrund af kendskab til koncernen og moderselskabet, de skønnede fremtidsudsigter og de identificerede usikkerheder og risici, der knytter sig hertil (omtalt i ledelsesberetningen og note 1) samt efter gennemgang af budgetter, herunder forventningerne til likviditetsudviklingen og udviklingen i kapitalgrundlaget m.v.

Ledelsesberetning

Aktionærinformation

Aktiekapital

Blue Vision A/S' aktiekapital udgør nominelt 75.783.500 kr., svarende til 757.835 stk. aktier a nominelt 100 kr. Aktierne er noteret på NASDAQ OMX Copenhagen under fondskode DK0060278737. Ingen aktier er tildelt særlige rettigheder. Der er ingen begrænsninger i omsætteligheden og ingen stemmeretsbegrænsninger.

Blue Vision A/S har tabt mere end 50 % af aktiekapitalen. Bestyrelsen vil på den ordinære generalforsamling meddele, at aktiekapitalen forventes reetableret ved gennemførelse af kapitalforhøjelse i efteråret 2013.

Der har i 2012 været en begrænset omsætning af selskabets aktier.

Selskabets vedtægter kan ændres ved, at beslutningen vedtages med mindst 2/3 af såvel afgivne stemmer som af den på generalforsamlingen repræsenterede stemmeberettigede aktiekapital.

Selskabets bestyrelse har i henhold til vedtægternes § 4 bemyndigelse indtil 1. oktober 2014 til ad én eller flere gange at forhøje selskabets aktiekapital med indtil nominelt 250.000.000 kr. Forhøjelsen kan ske ved kontant indbetaling, ved konvertering af gæld eller som indbetaling i andre værdier end kontanter, herunder indskud af en bestående virksomhed. Forhøjelsen kan ske uden fortegningsret for selskabets hidtidige aktionærer, såfremt forhøjelsen sker til markedskurs. De nye aktier skal tilhøre samme aktieklasse og i øvrigt i enhver henseende være sidestillet med de hidtidige aktier i selskabet. Herunder skal de nye aktier være omsætningspapirer og ihændehaveraktier, men kan noteres på navn i selskabets ejerbog. De nye aktiers ret til udbytte og øvrige rettigheder i selskabet indtræder fra det tidspunkt, bestyrelsen måtte bestemme, dog senest fra det første regnskabsår efter året for kapitalforhøjelsens registrering.

Endvidere er bestyrelsen indtil 1. oktober 2014 bemyndiget til at lade selskabet udstede tegningsoptioner (warrants) ad én eller flere gange. Tegningsoptionerne (warrants) må højst give ret til at tegne nominelt 250.000.000 kr. aktier i selskabet, dog maksimalt 50 % af aktiekapitalen på det tidspunkt, hvor beslutningen om udstedelse af tegningsoptionerne (warrants) træffes. Udstedelsen kan ske uden fortegningsret for selskabets hidtidige aktionærer, såfremt udstedelsen sker på markedsvilkår. Bestyrelsen er samtidigt bemyndiget til ad én eller flere gange at gennemføre kapitalforhøjelse i selskabet i forbindelse med den senere udnyttelse af ovennævnte tegningsoptioner (warrants). Forhøjelsen kan ske uden fortegningsret for selskabets hidtidige aktionærer. De nye aktier skal tilhøre samme aktieklasse og i øvrigt i enhver henseende være sidestillet med de hidtidige aktier i selskabet. Herunder skal de nye aktier være omsætningspapirer og ihændehaveraktier, men kan noteres på navn i selskabets ejerbog. De nye aktiers ret til udbytte og øvrige rettigheder i selskabet indtræder fra det tidspunkt, bestyrelsen måtte bestemme, dog senest fra det første regnskabsår efter året for kapitalforhøjelsens registrering.

Herudover er bestyrelsen indtil 1. oktober 2014 bemyndiget til ad én eller flere gange at lade selskabet optage lån mod obligationer eller andre gældsbreve med en ret for långiveren til at konvertere sin fordring til aktier i selskabet (konvertible lån). Det konvertible lån må højst udgøre 250.000.000 kr., dog maksimalt 50 % af aktiekapitalen på det tidspunkt, hvor beslutningen om låneoptagelsen træffes. Optagelsen af det konvertible lån kan ske uden fortegningsret for selskabets hidtidige aktionærer, såfremt låneoptagelsen sker på markeds-

Ledelsesberetning

vilkår. Bestyrelsen er samtidigt bemyndiget til ad én eller flere gange at gennemføre kapitalforhøjelse i selskabet i forbindelse med en senere konvertering af ovennævnte lån. Forhøjelsen kan ske uden fortegningsret for selskabets hidtidige aktionærer. De nye aktier skal tilhøre samme aktieklasser og i øvrigt i enhver henseende være sidestillet med de hidtidige aktier i selskabet. Herunder skal de nye aktier være omsætningspapirer og ihændehaveraktier, men kan noteres på navn i selskabets ejerbog. De nye aktiers ret til udbytte og øvrige rettigheder i selskabet indtræder fra det tidspunkt, bestyrelsen måtte bestemme, dog senest fra det første regnskabsår efter året for kapitalforhøjelsens registrering.

Som led i selskabets køb af aktiekapitalen i Seaside Holding A/S, CVR-nr. 31 17 67 35, og til opfyldelse af selskabets forpligtigelse til at udstede konvertible gældsbreve til ALMC hf., Island, selskabsnr. 701086-1399, på henholdsvis 20.000.000 kr. og 15.000.000 kr. i henhold til Share Sale and Purchase Agreement af 17. november 2010 med tilhørende Addendum I af 14. december 2010 samt for i øvrigt at erstatte selskabets ansvarlige lån, der pr. 30. september 2010 inklusive tilskrevne renter udgjorde 28.359.000 kr., til Kiwi Deposit Holdings A/S, CVR-nr. 32 44 25 87, med et konvertibelt gældsbrev, besluttede bestyrelsen 20. december 2010 at udnytte bestyrelsens bemyndigelse i vedtægternes tidligere punkt 4.4 om udstedelse af konvertible obligationer.

De konvertible gældsbreve blev udstedt på følgende enslydende vilkår:

1. De konvertible obligationer giver ret til at konvertere til nominelt 39.701.600 kr. aktiekapital fordelt på 397.016 aktier a 100 kr. i selskabet;
2. Konverteringsretten, for så vidt angår det konvertible gældsbrev på 20.000.000 kr., skal udnyttes senest 31. marts 2011, mens konverteringsretten for de øvrige konvertible gældsbreve på 15.000.000 kr. samt 28.359.000 kr. skal udnyttes senest 20. december 2014. Konverteringen skal finde sted senest 30 dage efter, at skriftlig meddelelse om udnyttelse af konverteringsretten er fremsendt til selskabet;
3. De nye aktier skal tilhøre samme aktieklasser og i øvrigt i enhver henseende være sidestillet med de hidtidige aktier i selskabet. De nye aktier skal være omsætningspapirer og ihændehaveraktier, men kan noteres på navn i selskabets ejerbog, jf. vedtægternes punkt 3;
4. De konvertible obligationer udstedes uden fortegningsret for selskabets hidtidige aktionærer, og kapitalforhøjelsen ved udnyttelse af konverteringsretten i henhold til de udstedte konvertible gældsbreve sker uden fortegningsret for de hidtidige aktionærer;
5. De nye aktiers ret til udbytte og øvrige rettigheder i selskabet indtræder fra tidspunktet for konverteringen;
6. Gælden til ALMC hf. på 20.000.000 kr. og 15.000.000 kr. er opstået ved closing af selskabets køb af Seaside Holding A/S 20. december 2010, mens gælden til Kiwi Deposit Holdings A/S på 28.359.000 kr. hidrører fra et ansvarligt lån af 13. november 2009.
7. De konvertible gældsbreve på 20.000.000 kr. og 15.000.000 kr. til ALMC hf. giver ret til tegning af henholdsvis 125.044 aktier og 93.784 aktier a 100 kr., mens det konvertible gældsbrev til Kiwi Deposit Holdings A/S giver ret til tegning af 178.188 aktier a 100 kr. i selskabet. Konverteringskursen for samtlige aktier i henhold til de konvertible gældsbreve udgør 159,94;

Ledelsesberetning

8. Forhøjelse eller nedsættelse af aktiekapitalen, udstedelse af nye warrants, udstedelse af yderligere konvertible gældsbreve, fusion eller spaltning, der finder sted indtil udnyttelsen af konverteringsretten, ændrer ikke på modtageren af de konvertible obligationers retsstilling; og
9. I tilfælde af selskabets opløsning ved likvidation eller konkurs mister de konvertible obligationer deres værdi.

Som led i selskabets udstedelse af konvertible gældsbreve 20. december 2010 til ALMC hf., Island, selskabsnr. 701086-1399, på henholdsvis 20.000.000 kr. og 15.000.000 kr. samt ombytning af selskabets ansvarlige lån, der pr. 30. september 2010 inklusive tilskrevne renter udgør 28.359.000 kr., til Kiwi Deposit Holdings A/S, CVR-nr. 32 44 25 87, med et konvertibelt gældsbreve, besluttede bestyrelsen 25. februar 2011 at udnytte bestyrelsens bemyndigelse i vedtægternes punkt 4.3 om udstedelse af konvertible gældsbreve til at udstede tre yderligere konvertible gældsbreve til dækning af de renter, som tilskrives de tre førnævnte gældsbreve i perioden fra udstedelsen til udnyttelsen heraf, således at tillige rentebeløbet modsvares af en gæld, der kan konverteres til aktier i selskabet på lige fod med hovedstolen.

De tre konvertible gældsbreve, som blev udstedt, er følgende:

- Konvertibelt gældsbreve på 338.984,69 kr. til ALMC hf. svarende til de tilskrevne renter på det oprindelige konvertible gældsbreve udstedt til ALMC hf. på 20.000.000 kr. i perioden 20. december 2010 - 14. marts 2011, hvor konverteringen af gældsbreve på 20.000.000 kr. til aktier i selskabet finder sted.
- Konvertibelt gældsbreve på 4.849.222,80 kr. til ALMC hf. svarende til de tilskrevne renter på det oprindelige konvertible gældsbreve udstedt til ALMC hf. på 15.000.000 kr. i perioden 20. december 2010 til 20. december 2014, hvor konverteringen senest skal finde sted.
- Konvertibelt gældsbreve på 537.522,55 kr. til Kiwi Deposit Holdings A/S svarende til de tilskrevne renter på det oprindelige konvertible gældsbreve udstedt til Kiwi Deposit Holdings A/S på 28.359.000 kr. i perioden 1. oktober 2010 - 14. marts 2011, hvor konverteringen af gældsbreve på 28.359.000 kr. til aktier i selskabet finder sted.

De konvertible gældsbreve blev udstedt på enslydende vilkår.

Under henvisning til selskabslovens § 169, stk. 2 blev følgende oplyst;

10. De konvertible gældsbreve giver ret til at konvertere til højst nominelt 3.579.800 kr. aktiekapital;
11. Konverteringsretten for så vidt angår det konvertible gældsbreve på 338.984,69 kr. til ALMC hf. skal udnyttes senest 31. marts 2011, mens konverteringsretten for de øvrige konvertible gældsbreve på 4.849.222,80 kr. samt 537.522,55 kr. skal udnyttes senest 20. december 2014. Konverteringen skal finde sted senest 30 dage efter, at skriftlig meddelelse om udnyttelse af konverteringsretten er fremsendt til selskabet;
12. De nye aktier skal tilhøre samme aktieklasser og i øvrigt i enhver henseende være side-stillet med de hidtidige aktier i selskabet. De nye aktier skal være omsætningspapirer og

Ledelsesberetning

- ihænderaktier, men kan noteres på navn i selskabets ejerbog, jf. vedtægternes punkt 3;
13. De konvertible gældsbreve udstedes uden fortegningsret for selskabets hidtidige aktionærer, og kapitalforhøjelsen ved udnyttelse af konverteringsretten i henhold til de udstedte konvertible gældsbreve sker uden fortegningsret for de hidtidige aktionærer;
 14. De nye aktiers ret til udbytte og øvrige rettigheder i selskabet indtræder fra tidspunktet for konverteringen;
 15. Gælden til ALMC hf. på 338.984,69 kr. og 4.849.222,80 kr. udgør renter tilskrevet konvertible gældsbreve udstedt 20. december 2010 ved closing af selskabets køb af Seaside Holding A/S, mens gælden til Kiwi Deposit Holdings A/S på 537.522,55 kr. udgør renter af et ansvarligt lån af 13. november 2009 til selskabet på oprindeligt 27.387.722,90 kr. erstattet af et konvertibelt gælds brev 20. december 2010;
 16. De konvertible gældsbreve på 338.984,69 kr. og 4.849.222,80 kr. til ALMC hf. giver ret til tegning af henholdsvis 2.119 aktier og 30.319 aktier a nominelt 100 kr., mens det konvertible gælds brev på 537.522,55 kr. til Kiwi Deposit Holdings A/S giver ret til tegning af 3.360 aktier a 100 kr. i selskabet. Konverteringskursen for samtlige aktier i henhold til de konvertible gældsbreve udgør 159,94;
 17. Forhøjelse eller nedsættelse af aktiekapitalen, udstedelse af nye warrants, udstedelse af yderligere konvertible gældsbreve, fusion eller spaltning, der finder sted indtil udnyttelsen af konverteringsretten, ændrer ikke på modtageren af de konvertible obligationers retsstilling; og
 18. I tilfælde af selskabets opløsning ved likvidation eller konkurs mister de konvertible obligationer deres værdi.

Ved gennemførelsen af udvidelsen af aktiekapitalen i Blue Vision A/S fra 45.000.000 kr. til 75.783.500 kr. i marts 2011 konverterede ALMC hf. gældsrevet på 20,0 mio. kr. samt gældsrevet på 338.984,69 kr. og Kiwi Deposit Holding A/S gældsrevet på 28,4 mio. kr. samt gældsrevet på 537.522,55 kr. til nye aktier i selskabet.

Selskabets bestyrelse er bemyndiget til indtil 3. november 2016 ad én eller flere omgange, at forhøje selskabets aktiekapital med op til nominelt 250.000.000 kr. ved udstedelse af nye ikke-fuldt indbetalte B-aktier til markeds- eller favørkurs ved kontant indbetaling med fortegningsret for selskabets eksisterende aktionærer.

De nye B-aktier udstedes som ikke-fuldt indbetalte aktier i en ny selvstændig aktieklassse. B-aktierne skal være ikke-omsætningspapirer udstedt på navn og skal noteres som sådan i selskabets ejerbog. B-aktierne skal ikke udstedes i dematerialiseret form gennem VP SECURITIES A/S. B-aktierne skal give aktionærerne ret til udbytte og andre rettigheder i selskabet fra tidspunktet for kapitalforhøjelsens registrering hos Erhvervsstyrelsen.

Ikke indbetalt selskabskapital for så vidt angår B-aktier kan af bestyrelsen kræves indbetalt på anfordring. Fristen for indbetaling er 4 uger. Eventuelle krav mod tegnere, og efterfølgende erhververe af B-aktier, kan tvangsfuldbyrdes efter retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 5.

Ledelsesberetning

De nye B-aktier skal ikke optages til handel og officiel notering på NASDAQ OMX Copenhagen.

Bestyrelsen har i selskabets vedtægter bemyndigelse til at fastsætte de nærmere vilkår for kapitalforhøjelserne i henhold til ovenstående bemyndigelser og til at foretage de ændringer i selskabets vedtægter, der måtte være nødvendige som følge af bestyrelsens udnyttelse af de nævnte bemyndigelser.

Bestyrelsen har på bestyrelsesmøde 30. marts 2012 besluttet at udnytte en del af bemyndigelsen til udstedelse af B-aktier til gennemførelsen af en kapitaludvidelse på op til 151,6 mio. kr. ved udstedelse af B-aktier i forholdet 1:2.

Det er ledelsens opfattelse, at selskabets kapital- og aktiestruktur er hensigtsmæssig tilrettelagt, og at selskabets bestyrelse ved brug af bl.a. ovenstående bemyndigelser kan sikre, at kapital- og aktiestrukturen løbende tilpasses aktionærernes og Blue Vision A/S' interesser.

Ledelsesberetning

Udbytte

Blue Vision A/S har ikke fastlagt nogen egentlig udbyttepolitik. Det forventes, at selskabets aktionærer i de kommende år primært vil opnå et afkast af deres investering i form af kursstigninger på selskabets aktier. Udbetaling af udbytte vil fremover ske under hensyntagen til fornøden konsolidering af egenkapitalen som grundlag for koncernens fortsatte ekspansion.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der ikke udbetales udbytte for 2012.

Politik for egne aktier

Blue Vision A/S kan i henhold til generalforsamlingens bemyndigelse erhverve maksimalt nominelt 7.578.350 kr. egne aktier, svarende til 10 % af aktiekapitalen.

Blue Vision A/S har 103 stk. aktier a nominelt 100 kr. ved udgangen af 2012.

Aktie- og udbyttengletal

	2012	2011	2010	2009	2008
Gennemsnitligt antal udestående aktier (1.000 stk.)	757	695	1.285	1.235	1.225
Resultat pr. aktie (EPS Basic), kr. *	-57,11	-24,42	-1,10	-9,70	-75,64
Udvandet resultat pr. aktie, (EPS-D), kr. *	-49,11	-19,73	-1,10	-9,70	-75,64
Cash Flow pr. aktie (CFPS), kr.	-10,92	-7,54	-41,18	1,85	-240,98
Indre værdi pr. aktie, kr.	41,42	105,10	117,95	35,81	45,92
Børskurs, ultimo, kr. **	62,50	130,00	107,60	35,00	41,00
Udbytte pr. aktie, kr.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktuel Price Earnings Basic (P/E)	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.
Kurs/indre værdi (P/BV)	1,7176	1,6318	0,9123	0,9434	0,8929

* Resultat pr. aktie og udvandet resultat pr. aktie er beregnet i henhold til IAS 33 (note 9 til koncernregnskabet)

** Seneste handelskurs i 2010 er 37 før nedsættelse af aktiekapitalen

Øvrige nøgletal er beregnet efter Finansanalytikerforeningens "Anbefalinger og Nøgletal 2010", jf. nøgletalsdefinitioner på side 82.

Ledelsesberetning

Aktionærer, kapital og stemmer

Selskabets aktiekapital på 75.783.500 kr. består af 757.835 stk. aktier med hver 1 stemme.

Aktionærsammensætning på regnskabsafslæggelsestidspunktet:

	Antal aktier	ejerandel
	stk.	%
Kiwi Deposit Holding A/S	340.355	44,91
ALMC hf.	127.165	16,78
Intrinsic Property Holding A/S	123.793	16,34
Øvrige navnenoterede aktionærer	125.965	16,62
Ikke-navnenoterede aktionærer	40.454	5,34
I alt ekskl. egne aktier	757.732	99,99
Egne aktier	103	0,01
	757.835	100,00

Finanskalender for 2013

Ordinær generalforsamling afholdes 30. april 2013, kl. 9.00, c/o Rønne & Lundgren, Tuborg Havnevej 19, 2900 Hellerup.

Finanskalenderen for 2013 er som følger:

27. marts 2013	Offentliggørelse af årsrapport for 2012
30. april 2013	Afholdelse af ordinær generalforsamling for 2012
7. maj 2013	Offentliggørelse af delårsrapport for perioden 1. januar - 31. marts 2013
16. august 2013	Offentliggørelse af delårsrapport for perioden 1. januar - 30. juni 2013
6. november 2013	Offentliggørelse af delårsrapport for perioden 1. januar - 30. september 2013
31. marts 2014	Offentliggørelse af årsrapport for 2013.
30. april 2014	Afholdelse af ordinær generalforsamling for 2013

Investor Relations (IR)

Grundet Blue Vision A/S' beskedne størrelse har selskabet ikke etableret en egentlig IR afdeling, og selskabets Investor Relations vil primært blive varetaget af selskabets bestyrelsesformand og direktion.

Ledelsesberetning

Kontaktperson – Investor Relations

På Blue Vision A/S' hjemmeside www.blue-vision.dk findes yderligere informationer og samtlige offentliggjorte meddelelser.

Forespørgsler vedrørende relationer til investorer og aktiemarkedet kan desuden rettes til:

Vilhelm Boas, direktør

Telefon: +45 28 30 52 14

Telefax: +45 36 94 40 10

E-mail: info@blue-vision.dk

Udsendte selskabsmeddelelser i 2012 og 2013

Blue Vision A/S har i 2012 udsendt følgende selskabsmeddelelser:

- | | |
|-----------|---|
| 30. marts | Bestyrelsen i Blue Vision A/S har besluttet at optage et ansvarligt lån på 60 mio. kr. |
| 30. marts | Bestyrelsen i Blue Vision A/S har besluttet delvist at udnytte bemyndigelse i selskabets vedtægter til at gennemføre en kapitalforhøjelse omfattende et udbud af op til 1.515.670 stk. nye B-aktier á nominelt 100 kr. til en pris på 100 kr. pr. udbudt aktie med fortegningsret for selskabets eksisterende aktionærer. Selskabets bestyrelse forventer, at tegningsprospektet vil blive offentliggjort i maj 2012, og at udbuddet vil være gennemført inden udgangen af 2. kvartal 2012. |
| 30. marts | Offentliggørelse af årsrapport for 2011. |
| 30. marts | Indkaldelse til ordinær generalforsamling for Blue Vision A/S mandag 30. april 2012. |
| 3. april | Korrektion af Indkaldelse til ordinær generalforsamling i Blue Vision A/S mandag 30. april 2012. |
| 24. april | Offentliggørelse af delårsrapport for perioden 1. januar - 31. marts 2012. |
| 30. april | Agenda og forløb af ordinær generalforsamling i Blue Vision A/S mandag den 30. april 2012, kl. 09.00 hos Accura Advokatpartnerselskab, Tuborg Boulevard 1, 2900 Hellerup. |
| 30. april | Offentliggørelse af nye vedtægter for Blue Vision A/S. |
| 31. maj | Udsættelse af fortegningsemission. |

Ledelsesberetning

6. juli Blue Vision A/S' datterselskab, Strandpromenaden A/S, indgår tillæg til aftale med Freja Ejendomme A/S om betalingsvilkårene for restkøbsummen for ejendommen beliggende Strandpromenaden 33 - 39.
15. august Offentliggørelse af delårsrapport for perioden 1. januar - 30. juni 2012.
17. oktober Blue Vision A/S' dattervirksomhed Strandpromenaden A/S optager lån på 45 mio. kr.
30. oktober Udsættelse af fortegningsmission til 2013
6. november Offentliggørelse af delårsrapport for perioden 1. januar - 30. september 2012.
18. december Nykredit Bank A/S opsiges rammeaftale for bankengagementer med Seaside Holding A/S samt datterselskaber.

Blue Vision A/S har i 2013 udsendt følgende selskabsmeddelelser:

2. januar Seaside Holding A/S forhandler med Nykredit Bank A/S om en afvikling af parternes rammeaftale for bankengagementer.
17. januar Seaside Holding A/S fortsætter forhandlingerne med Nykredit Bank A/S om en afvikling af parternes rammeaftale for bankengagementer.
18. januar Likviditetsmæssige udfordringer.
18. februar Blue Vision A/S indgår låneaftale med Ejby Industrivej, Glostrup ApS vedrørende en lånefacilitet på op til 16,5 mio. kr. samt aftale med Nykredit-koncernen vedrørende bank- samt realkreditengagement.

Ledelsesberetning

Forventede selskabsmeddelelser i 2013

Blue Vision A/S forventer at udsende følgende yderligere selskabsmeddelelser m.v. i 2013:

30. april	Afholdelse af ordinær generalforsamling for 2012
7. maj	Offentliggørelse af delårsrapport for perioden 1. januar - 31. marts 2013
16. august	Offentliggørelse af delårsrapport for perioden 1. januar - 30. juni 2013
6. november	Offentliggørelse af delårsrapport for perioden 1. januar - 30. september 2013

Ledelsesberetning

Regnskabsberetning

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

Koncernens bruttoresultat, som udgør 6,7 mio. kr. (2011: 8,4 mio. kr.), hidrører fra driften af koncernens investeringsejendomme i 2012.

Værdireguleringer af investeringsejendomme og finansielle gældsforpligtelser

Koncernens investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi udgørende 296,7 mio. kr. pr. 31. december 2012 (2011: 303,3 mio. kr.). Den negative dagsværdiregulering i 2012 på investeringsejendommene udgør 4,7 mio. kr., der i al væsentlighed kan henføres til dagsværdireguleringen i 4. kvartal 2012 på Roret i Snekkersten.

Finansielle gældsforpligtelser til kreditinstitutter vedrørende finansiering af investeringsejendomme måles efter første indregning til dagsværdi. Dagsværdiregulering af finansielle gældsforpligtelser til kreditinstitutter for 2012 udgørende -1,8 mio. kr. samt dagsværdiregulering af renteswaps til kreditinstitutter for 2012 udgørende -1,8 mio. kr. er indregnet i "værdireguleringer af investeringsejendomme og finansielle gældsforpligtelser" i resultatopgørelsen.

Finansielle omkostninger

Koncernens finansielle omkostninger i 2012 på 24,8 mio. kr. (2011: 27,9 mio. kr.) kan primært henføres til lånefinansieringen i Blue Vision A/S, renter af restfinansieringen af købet af Strandpromenaden 33 – 39, dagsværdiregulering af renteswaps samt renter til kreditinstitutter på prioritetsgæld i koncernens investeringsejendomme.

Skat af årets resultat

Koncernens skat af årets resultat udgør -13,7 mio. kr. (2011: 5,4 mio. kr.) svarende til årets regulering af udskudt skat primært bestående af fremførbare skattemæssige underskud. Der er på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen usikkerhed forbundet med, om underskuddene kan anvendes til modregning i positive indkomster inden for en overskuelig fremtid. Baseret herpå er indregnede udskudte skatteaktiver nedskrevet med 13,7 mio. kr. i 2012.

Årets resultat

Årets resultat for 2012, som udgjorde -43,3 mio. kr. (2011: -17,0 mio. kr.), skal ses i lyset af det fortsatte negative danske ejendomsmarked og de finansielle markeder. I de oprindeligt stillede forventninger til 2012 var der som udgangspunkt taget højde for denne udvikling.

Resultatet for 2012 er ikke tilfredsstillende.

Balance

Langfristede aktiver

Koncernens investeringsejendomme, der ejes af Seaside Holding koncernen, måles til dagsværdi pr. 31. december 2012, som udgør 296,7 mio.kr. (2011: 303,3 mio. kr.).

Ledelsesberetning

Ejendommen Strandpromenaden 35 - 39 er indregnet som investeringsejendomme under opførelse og udgør 100,4 mio. kr. (2011: 100,0 mio. kr.).

Kortfristede aktiver

Projektbeholdningen pr. 31. december 2012 på 35,0 mio. kr. (2011: 35,0 mio. kr.) omfatter grunde, bygninger og igangværende byggeprojekter for egen regning i Strandpromenaden A/S.

Egenkapital

Koncernens egenkapital udgør 36,4 mio. kr. pr. 31. december 2012 sammenholdt med 79,7 mio. kr. pr. 31. december 2011.

Langfristede forpligtelser

Koncernen har i 2012 ved optagelse af ansvarlige lån på 60 mio. kr. og 45 mio. kr. fra Doxa Investments A/S refinansieret en del af koncernens gæld. Ansvarlige lån med påløbne renter fra 2 kapitalejere i Blue Vision A/S, der pr. 31. december 2011 udgjorde 8,8 mio. kr., er således indfriet i april 2012.

Kortfristede forpligtelser

Andre gældsforpligtelser pr. 31. december 2012 på 16,6 mio. kr. omfatter bl.a. den negative dagsværdi af koncernens renteswapaftaler til afdækning af realkreditgæld. Renteaftalerne er afviklet i februar 2013 ved indbetaling af 10,7 mio. kr.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømme fra driften i 2012 udgjorde i alt -10,6 mio. kr. mod -5,7 mio. kr. i 2011.

Koncernens investeringsaktiviteter i 2012 blev finansieret ved optagelse af lån.

Samlet er Blue Vision koncernens likvide beredskab steget 44,7 mio. kr. fra 31. december 2011 til 31. december 2012.

Koncernens likviditetsberedskab pr. 31. december 2012 udgør 47,5 mio. kr. i form af likvide beholdninger. Heraf kan 1,8 mio. kr. i Seaside Holding dog ikke disponeres til fordel for øvrige koncernselskaber. Koncernen har ved udgangen af 2012 ingen trækningsfaciliteter i koncernens pengeinstitutter.

Moderselskabet

Moderselskabets resultat før skat, værdiregulering og finansiering udgør -4,5 mio. kr. (2011: -4,6 mio. kr.), som i al væsentlighed kan henføres til administrationsomkostninger for 2012.

Årets resultat udgør -34,3 mio. kr. (2011: -10,1 mio. kr.).

Selskabets egenkapital udgør 49,9 mio. kr. pr. 31. december 2012 sammenholdt med 84,2 mio. kr. pr. 31. december 2011.

Koncernregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

tkr.	Note	2012	2011
Omsætning	3	13.252	15.486
Driftsomkostninger		-6.528	-7.103
Bruttoresultat		6.724	8.384
Administrationsomkostninger	6,7	-6.782	-6.891
Resultat af primær drift		-58	1.493
Værdireguleringer af investeringsejendomme og finansielle gældsforpligtelser	10	-6.516	3.960
Finansielle indtægter	4	1.824	24
Finansielle omkostninger	5	-24.821	-27.866
Resultat før skat		-29.571	-22.389
Skat af årets resultat	8	-13.708	5.411
Årets resultat		-43.279	-16.978
Fordeles således:			
Aktionærerne i Blue Vision A/S		-43.279	-16.978
		-43.279	-16.978
Resultat pr. aktie	9		
Resultat pr. aktie (EPS Basic)		-57,11	-24,42
Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D)		-49,11	-19,73

Koncernregnskab 1. januar – 31. december

Totalindkomstopgørelse

tkr.	Note	2012	2011
Årets resultat		-43.279	-16.978
Anden totalindkomst efter skat		0	0
Totalindkomst i alt		-43.279	-16.978
Fordeles således:			
Aktionærerne i Blue Vision A/S		-43.279	-16.978
		-43.279	-16.978

Koncernregnskab 1. januar – 31. december

Balance

tkr.	Note	2012	2011
AKTIVER			
Langfristede aktiver			
Materielle aktiver			
Investeringsjendomme	10	296.734	303.264
Investeringsjendomme under opførelse	11	100.453	100.062
		<u>397.187</u>	<u>403.326</u>
Andre langfristede aktiver			
Udsudte skatteaktiver	15	17.247	22.059
		<u>17.247</u>	<u>22.059</u>
Langfristede aktiver i alt			
		<u>414.434</u>	<u>425.385</u>
Kortfristede aktiver			
Projektbeholdning	12	35.000	35.000
Tilgodehavender	13	893	645
Likvide beholdninger	14,25	53.522	2.820
		<u>89.415</u>	<u>38.465</u>
Aktiver bestemt for salg	26	0	43.911
Kortfristede aktiver i alt			
		<u>89.415</u>	<u>82.376</u>
Aktiver i alt			
		<u>503.849</u>	<u>507.761</u>

Koncernregnskab 1. januar – 31. december

Balance

tkr.	Note	2012	2011
PASSIVER			
Egenkapital			
Aktiekapital		75.784	75.784
Reserve for konverteringsretter		1.285	1.285
Reserve for egne aktier		-10	-10
Overført resultat		-40.672	2.607
Egenkapital i alt	16	<u>36.387</u>	<u>79.666</u>
Forpligtelser			
Langfristede forpligtelser			
Ansvarlige lån fra kapitalejere	17	473	9.214
Ansvarligt lån	18	62.250	0
Gæld til kapitalejere	19	144.787	136.447
Kreditinstitutter	20	170.883	178.446
Andre gældsforpligtelser	21	50.867	0
Udskudt skat	15	10.743	1.848
Langfristede forpligtelser i alt		<u>440.003</u>	<u>325.955</u>
Kortfristede forpligtelser			
Kreditinstitutter	20	6.123	0
Deposita	22	4.684	4.414
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	23	16.652	57.975
		<u>27.459</u>	<u>62.389</u>
Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg	27	0	39.751
Kortfristede forpligtelser i alt		<u>27.459</u>	<u>102.140</u>
Forpligtelser i alt		<u>467.462</u>	<u>428.095</u>
Passiver i alt		<u><u>503.849</u></u>	<u><u>507.761</u></u>

Koncernregnskab 1. januar – 31. december

Pengestrømsopgørelse

tkr.	Note	2012	2011
Årets resultat		-43.279	-16.978
Reguleringer for ikke-likvide driftsposter m.v.:		0	
Skat af årets resultat		13.708	-5.411
Finansielle indtægter		-1.824	-24
Finansielle omkostninger		24.821	27.866
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og finansielle gældsforpligtelser		6.516	-3.960
Pengestrøm fra primær drift før ændring af driftskapital		-58	1.493
Ændring i driftskapital	24	121	1.370
Pengestrøm fra primær drift		63	2.863
Renteindtægter, modtaget		13	24
Renteomkostninger, betalt		-10.635	-8.600
Selskabsskat		0	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-10.559	-5.713
Køb af materielle aktiver	11	-391	-4.628
Salg af materielle aktiver		46.197	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		45.806	-4.628
Optagelse af lån, kreditinstitutter		6.000	0
Optagelse af lån, øvrige		109.353	9.214
Indfrielse af langfristede forpligtelser		-16.341	0
Indfrielse af kortfristede forpligtelser		-83.557	0
Indbetalt på sikringskonto i kreditinstitut		-6.000	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		9.455	9.214
Ændring i likvider		44.702	-1.127
Likvider 1. januar		2.820	3.947
Likvider 31. december		47.522	2.820
Likvider i balancen specificeres således:			
Likvide beholdninger		47.522	2.820
Indestående på sikringskonto		6.000	0
Likvider 31. december	14	53.522	2.820

Koncernregnskab 1. januar – 31. december

Egenkapitalopgørelse

tkr.	Aktie- kapital	Reserve for kon- verte- rings- retter	Reserve for egne aktier	Overført resultat	Egen- kapital i alt
Egenkapital 1. januar 2011	45.000	7.771	-10	303	53.064
Egenkapitalbevægelser i 2011					
Årets resultat	0	0	0	-16.978	-16.978
Anden totalindkomst efter skat	0	0	0	0	0
Udvidelse af aktiekapital ved konvertering af gæld	30.784	0	0	12.262	43.046
Udstedelse af konvertible gældsbreve	0	534	0	0	534
Overførsel ved konvertering af gældsbreve	0	-7.020	0	7.020	0
Egenkapitalbevægelser i 2011 i alt	30.784	-6.486	0	2.304	26.602
Egenkapital 31. december 2011	75.784	1.285	-10	2.607	79.666
Egenkapitalbevægelser i 2012					
Årets resultat	0	0	0	-43.279	-43.279
Anden totalindkomst efter skat	0	0	0	0	0
Egenkapitalbevægelser i 2012 i alt	0	0	0	-43.279	-43.279
Egenkapital 31. december 2012	75.784	1.285	-10	-40.672	36.387

Koncernregnskab 1. januar – 31. december

Oversigt over noter til koncernregnskabet

Note	Note
1 Regnskabsmæssige skøn og vurderinger	18 Ansvarligt lån
2 Segmentoplysninger	19 Gæld til kapitalejer
3 Omsætning	20 Gæld til kreditinstitutter
4 Finansielle indtægter	21 Andre gældsforpligtelser
5 Finansielle omkostninger	22 Deposita
6 Personaleomkostninger	23 Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser
7 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	24 Pengestrømsopgørelse – ændring i driftskapital
8 Skat	25 Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser
9 Resultat pr. aktie	26 Finansielle risici og finansielle instrumenter
10 Investeringsejendomme	27 Aktiver bestemt for salg
11 Investeringsejendomme under opførelse	28 Nærtstående parter
12 Projektbeholdninger	29 Bestyrelse og direktion
13 Andre tilgodehavender	30 Begivenheder efter balancedagen
14 Likvide beholdninger	31 Anvendt regnskabspraksis
15 Udskudt skat	32 Ny regnskabsregulering
16 Egenkapital	
17 Ansvarlige lån fra kapitalejere	

Koncernregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Skønsmæssig usikkerhed

Opgørelsen af den regnskabsmæssige værdi af visse aktiver og forpligtelser kræver vurderinger, skøn og forudsætninger om fremtidige begivenheder.

De foretagne skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre faktorer, som ledelsen vurderer forsvarlige efter omstændighederne, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. Forudsætningerne kan være ufuldstændige eller unøjagtige, og uventede begivenheder eller omstændigheder kan opstå. Desuden er koncernen underlagt risici og usikkerheder, som kan føre til, at de faktiske udfald afviger fra disse skøn.

Det kan være nødvendigt at ændre tidligere foretagne skøn som følge af ændringer i de forhold, der lå til grund for de tidligere skøn eller på grund af ny viden eller efterfølgende begivenheder.

Skøn, der er væsentlige for regnskabsaflæggelsen, foretages bl.a. ved fastlæggelse af dagsværdier samt opgørelsen af genindvindingsværdien af udskudte skatteaktiver.

Kapitalforhold

Driften af aktiviteterne i Blue Vision A/S og omkostningerne til den videre udvikling af Strandpromenaden 33 - 39 i 2012 er finansieret gennem optagelse af ansvarligt lån fra Doxa Investments A/S og afkast af koncernens aktiviteter.

Finansieringen af aktiviteterne i 2013 er tilvejebragt gennem etablering af lånefacilitet på 16,5 mio. kr. i februar 2013. Den nye lånefacilitet skal anvendes til (i) at indfri den negative dagsværdi m.m. af den af Nykredit Bank opsagte rammeaftale (10,7 mio. kr.), og (ii) for den dels vedkommende, som udgør 5,0 mio. kr., indtil videre at sikre koncernen mod de likviditetsmæssige udfordringer afledt af det midlertidige ophør i muligheden for anvendelse af provenuet fra det ansvarlige lån fra Doxa Investments A/S. Koncernen har herefter den fornødne likviditet til fortsat drift, idet træk under lånefacilitetens punkt (ii) dog forudsætter långivers forudgående accept. Hertil kommer provenuet fra den af bestyrelsen i Blue Vision A/S, i henhold til bemyndigelse, besluttede kapitaludvidelse i 2012, der forventes gennemført i efteråret 2013.

Blue Vision koncernens aktiviteter i Seaside Holding koncernen er primært finansieret gennem langsigtet realkreditfinansiering. Driften af ejendommene vil bidrage med positiv likviditet til koncernen.

Det er bestyrelsens og direktionens vurdering, at der, gennem etableringen af lånefaciliteten i februar 2013, den foreslåede kapitaludvidelse i 2013 og en forventning til at det midlertidige ophør i muligheden for anvendelsen af restprovenuet fra det ansvarlige lån optaget hvis Doxa Investments A/S i 2012 bortfalder i løbet af 2013, er opnået finansiering til sikring af koncernens drift. Bestyrelsen og direktionen anser det på den baggrund for velbegrunderet at lægge forudsætningen om fortsat drift til grund for regnskabsaflæggelsen for Blue Vision koncernen.

Koncernregnskab 1. januar – 31. december

Noter

Investeringsjendomme

Koncernens investeringsejendomme måles i balancen til dagsværdi. Værdiansættelsen foretages ud fra gennemsnitlige salgspriser på sammenlignelige ejerlejligheder eller en afkast-baseret cashflow-model, hvor de forventede fremtidige betalingsstrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi baseret på et markedsbestemt afkastkrav. Afkastkravet udledes af oplysninger om salg og udlejning af sammenlignelige ejendomme. Ændringer i de anvendte forudsætninger kan føre til ændringer i værdien opgjort pr. 31. december 2012.

Der henvises til note 10.

Genindvinding af udskudte skatteaktiver

Udskudte skatteaktiver indregnes for ikke-udnyttede skattemæssige underskud, i den udstrækning det anses for sandsynligt, at der inden for en overskuelig årrække realiseres skattemæssige overskud, hvori underskuddene kan modregnes. Fastlæggelse af hvor stort et beløb, der kan indregnes for udskudte skatteaktiver, baseres på skøn over det sandsynlige tidspunkt for og størrelse af fremtidige skattepligtige overskud.

Pr. 31. december 2012 vurderede ledelsen, at skattemæssige underskud i størrelsesorden 50 mio. kr. vil kunne realiseres inden for en overskuelig fremtid.

Anvendt regnskabspraksis

Som led i anvendelsen af koncernens regnskabspraksis foretager ledelsen vurderinger, ud over skønsmæssige vurderinger, som kan have væsentlig indvirkning på de i koncernregnskabet og årsregnskabet indregnede beløb.

I 2012 har ledelsen foretaget sådanne vurderinger i forbindelse med vurdering af hvilke omkostninger, der indregnes i værdien af projektbeholdninger, og som dermed ikke omkostningsføres.

2 Segmentoplysninger

Blue Vision A/S har alene ét segment.

Koncernregnskab 1. januar – 31. december

Noter

tkr.	2012	2011
3 Omsætning		
Lejeindtægter fra udleje af investeringsejendomme	13.252	15.486
	<u>13.252</u>	<u>15.486</u>
4 Finansielle indtægter		
Renter, likvide beholdninger m.v.	1.788	0
Renter, øvrige	36	24
	<u>1.824</u>	<u>24</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renter og amortisering, ansvarligt lån	2.492	722
Renter og amortisering, gældsbreve	9.480	8.507
Renter, kreditinstitutter	7.957	5.359
Renter, øvrige	3.112	4.710
Dagsværdiregulering, renteswaps	1.780	8.568
	<u>24.821</u>	<u>27.866</u>
6 Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	2.312	2.089
Pensioner	0	0
Andre omkostninger til social sikring	14	9
	<u>2.326</u>	<u>2.098</u>
Direktion	1.020	1.008
Bestyrelse	692	682
	<u>1.712</u>	<u>1.690</u>
Det samlede vederlag til de enkelte medlemmer af bestyrelsen udgør:		
Frederik Westenholz, formand	260	218
Thomas Hénin Falk-Rønne	0	80
Jørgen Glistrup	130	158
Martin Blædel	76	80
Henrik Andersen	113	73
Lars Fogh	113	73
	<u>692</u>	<u>682</u>
Gennemsnitligt antal medarbejdere i alt	<u>2</u>	<u>2</u>

Koncernregnskab 1. januar – 31. december

Noter

tkr.	2012	2011
7 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor		
Lovpligtig revision	500	500
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	0	10
Skatte og momsmæssig rådgivning	44	123
Andre ydelser	549	156
	<u>1.093</u>	<u>789</u>
8 Skat		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Ændring i udskudt skat	13.708	-5.411
Årets skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>13.708</u>	<u>-5.411</u>
Skat af årets resultat kan forklares således:		
Beregnet 25 % skat af resultat før skat	-7.392	-5.597
Ikke-fradragsberettigede omkostninger	80	186
Ikke-indregnet udskudt skat	21.020	0
	<u>13.708</u>	<u>-5.411</u>
Effektiv skatteprocent	<u>-46,4 %</u>	<u>23,6 %</u>

Koncernregnskab 1. januar – 31. december

Noter

tkr.	2012	2011
9 Resultat pr. aktie		
Årets resultat	-43.279	-16.978
Blue Vision koncernens andel af årets resultat	-43.279	-16.978
Gennemsnitligt antal aktier	757.835	692.897
Gennemsnitligt antal egne aktier	103	103
Gennemsnitligt antal aktier i omløb	757.732	692.794
Resultat pr. aktie (EPS Basic)	-57,11	-24,42
Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D)	-49,11	-19,73
10 Investeringsejendomme		
Dagsværdi 1. januar	303.264	342.909
Afgang	-2.286	0
Dagsværdiregulering	-4.244	4.266
Overført til aktiver bestemt for salg	0	-43.911
Dagsværdi 31. december	296.734	303.264

Investeringsejendommene omfatter udlejningsejendomme i Danmark.

Ejendommene værdiansættes ud fra gennemsnitlige salgspriser på sammenlignelige ejerlejligheder.

Dagsværdireguleringen vedrører ejendommene Roret i Snekkersten.

Lejeindtægter fra koncernens investeringsejendomme indregnet under omsætning udgør 13.252 tkr. (2011: 15.486 tkr.).

Driftsomkostninger for koncernens investeringsejendomme indregnet under driftsomkostninger udgør 4.846 tkr. (2011: 5.996 tkr.), hvoraf tomgangsomsomkostninger i 2012 udgør 10 tkr.

Koncernregnskab 1. januar – 31. december

Noter

tkr.	2012	2011
11 Investeringsejendomme under opførelse		
Kostpris 1. januar	100.062	95.433
Tilgang af projektomkostninger	391	4.629
Kostpris 31. december	100.453	100.062
Regnskabsmæssig værdi 31. december	100.453	100.062

Investeringsejendomme under opførelse vedrører grunde og projektomkostninger til bygning af en række boligenheder af høj kvalitet med henblik på udlejning i eget regi.

12 Projektbeholdning

Projektbeholdning pr. 31. december 2012 på 35.000 tkr. (2011: 35.000 tkr.) omfatter grunde og bygninger.

tkr.	2012	2011
13 Tilgodehavender		
Tilgodehavende moms	313	74
Andre tilgodehavender	580	571
	893	645

14 Likvide beholdninger

Koncernens likviditetsreserve består af likvide beholdninger, som pr. 31. december 2012 udgør 53.522 tkr.

Koncernen har i marts 2012 optaget ansvarligt lån på 60.000 tkr., hvoraf restprovenuet udgørende 45.658 tkr. pr. 31. december 2012 indestår på konto hos Kiwi Deposit Building Society i New Zealand. Anvendelse af restprovenuet fra det ansvarlige lån er underlagt en række begrænsninger i disponeringsretten, og det til enhver tid indestående restprovenu er stillet til sikkerhed for långiver, Doxa Investments A/S.

Likvide beholdninger i Seaside Holding koncernen udgørende 7.843 tkr. pr. 31. december 2012 kan ikke disponeres til fordel for øvrige koncernselskaber, jf. låneaf tale med kreditinstitut.

Koncernregnskab 1. januar – 31. december

Noter

tkr.	2012	2011
15 Udskudt skat		
Udskudt skatteaktiv 1. januar	20.211	14.800
Årets udskudte skat indregnet i årets resultat	-13.707	5.411
Udskudt skatteaktiv 31. december	6.504	20.211
Udskudt skat indregnes således i balancen:		
Udskudt skat (aktiv)	17.247	22.059
Udskudt skat (forpligtelse)	-10.743	-1.848
Udskudt skat 31. december, netto	6.504	20.211
Udskudt skat vedrører:		
Materielle aktiver	-2.802	-2.802
Projektbeholdning	-320	-320
Gældsforpligtelser	495	495
Skattemæssige underskud	9.131	22.838
	6.504	20.211

Blue Vision koncernen har pr. 31. december 2012 et ikke-indregnet udskudt skatteaktiv på 13.707 tkr. Der er på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen usikkerhed forbundet med om underskuddene kan anvendes til modregning i positive indkomster inden for en overskuelig fremtid.

Ændring i midlertidige forskelle i årets løb

tkr.	2012		
	Balance 1/1	Indregnet i årets resultat, netto	Balance 31/12
Materielle aktiver	-16.693	1.061	-15.632
Projektbeholdning	-320	0	-320
Gældsforpligtelser	-745	655	-90
Skattemæssige underskud	37.969	-15.423	22.546
	20.211	-13.707	6.504

Koncernregnskab 1. januar – 31. december

Noter

15 Udskudt skat, fortsat

tkr.	2011		
	Balance 1/1	Indregnet i årets resultat, netto	Balance 31/12
Materielle aktiver	-15.631	-1.062	-16.693
Projektbeholdning	-320	0	-320
Gældsforpligtelser	495	-1.240	-745
Skattemæssige underskud	30.256	7.713	37.969
	<u>14.800</u>	<u>5.411</u>	<u>20.211</u>

16 Egenkapital, egne aktier og kapitalstyring

Aktiekapitalen sammensætter sig af 757.835 stk. aktier a 100 kr. Ingen aktier er tildelt særlige rettigheder. Der er ingen begrænsninger i omsætteligheden og ingen stemmeretsbegrænsninger.

Egne aktier

	Antal stk.		Nominel værdi (tkr.)		% af aktiekapital	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
1. januar	103	103	10	10	0,02	0,02
31. december	103	103	10	10	0,02	0,02

Alle egne aktier ejes af Blue Vision A/S.

Kapitalstyring

Koncernen vurderer løbende behovet for tilpasning af kapitalstrukturen for at afveje det højere afkastkrav på egenkapitalen over for den øgede usikkerhed, som er forbundet med fremmedkapital. Egenkapitalens andel af de samlede aktiver udgjorde 6,3 % ved udgangen af 2012 (2011: 15,7 %). Målsætningen for soliditetsgraden er 20 %. Kapitalen styres for koncernen som helhed.

Koncernregnskab 1. januar – 31. december

Noter

17 Ansvarlige lån fra kapitalejere

Ansvarlige lån fra kapitalejere pr. 31. december 2012 sammensætter sig således:

tkr.	2012	2011
Kiwi Deposit Holding A/S	0	6.979
Intrinsic Property Holding A/S	0	1.797
Blue Estate Holding A/S	473	438
	<u>473</u>	<u>9.214</u>

Koncernen indgik i 2011 aftale med Blue Estate Holding A/S om finansiering af udviklingsomkostninger med op til 1.028 tkr. Lånet oparbejdes successivt i takt med det udførte udviklingsarbejde. Lånet forrentes med 8 % p.a. og er afdragsfrit i perioden frem til forfald 20. december 2014.

18 Ansvarligt lån

Koncernen optog 30. marts 2012 et ansvarligt lån hos Doxa Investments A/S med en hovedstol på 60.000 tkr. Lånet er afdragsfrit i perioden frem til forfald 30. marts 2015 og forrentes med 5 % p.a. Lånet kan udelukkende anvendes til indfrielse af mellemværende med Freja Ejendomme A/S (indfriet 15. oktober 2012), indfrielse af ansvarlige lån fra kapitalejere, jf. note 16, samt finansiering af koncernens drift.

19 Gæld til kapitalejere

tkr.	2012	2011
ALMC hf.	144.787	136.477
	<u>144.787</u>	<u>136.477</u>

Pr. 31. december 2012 vedrører koncernens gæld til kapitalejere 3 gældsbreve udstedt til ALMC hf. med tilskrevne renter.

Et af gældsbrevene med en hovedstol på 15.000 tkr. er udstedt som konvertibelt gældsbrev, der giver ALMC hf. ret til at konvertere gældsbrevet med tilskrevne renter til kurs 159,94 kr. pr. aktie a 100 kr. Gældsbrevet forrentes med en oprullende rente på 7,25 % p.a. og er afdragsfrit i perioden frem til forfald 20. december 2014.

Det andet gældsbrev med en hovedstol på 88.000 tkr. forrentes med en oprullende rente på 7,25 % p.a. og er afdragsfrit i perioden frem til forfald 20. december 2014.

Det tredje gældsbrev med en hovedstol på 26.753 tkr. forrentes med 3,75 % p.a., der afregnes kvartalsvis, og er afdragsfrit i perioden frem til forfald 20. december 2014.

Koncernregnskab 1. januar – 31. december

Noter

tkr.	2012	2011
20 Gæld til kreditinstitutter		
Prioritetsgæld	177.006	217.613
Regnskabsmæssig værdi	177.006	217.613
Gæld til kreditinstitutter er indregnet således i balancen:		
Langfristede forpligtelser	170.883	178.446
Kortfristede forpligtelser	6.123	0
Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg	0	39.167
Regnskabsmæssig værdi	177.006	217.613
Nominel værdi	177.180	220.144

Prioritetsgælden er variabelt forrentet. Renten pr. 31. december 2012 udgør 1,25 % (31. december 2011: 1,48 %).

Til afdækning af renterisici har koncernen indgået renteswaps, jf. note 25. Disse renteswaps er afviklet i februar 2013.

tkr.	2012	2011
21 Andre gældsforpligtelser (langfristede)		
Doxa Investments A/S	46.450	0
Ejby Industrivej, Glostrup ApS	4.417	0
	50.867	0

Koncernen optog i oktober 2012 et lån hos Doxa Investments A/S med en hovedstol på 45.053 tkr. Lånet forrentes med en oprullende rente på 10 % p.a. i perioden frem til 31. oktober 2013. I perioden 1. november 2013 og frem til forfald 31. oktober 2014 afregnes renten kvartalsvis. Lånet er afdragsfrit i perioden frem til forfald 31. oktober 2014. Lånet er underlagt en række covenants relateret til ændringer i koncernens kapitalstruktur, selskabsstruktur m.v. Det er endvidere aftalt, at långiver som yderligere betaling for lånet opnår ret til 50 % af provenuet fra et eventuelt salg af Strandpromenaden A/S samt at provenuet skal opgøres som summen af aktiernes indre værdi fratrukket det beløb koncernen har betalt for ejendommen til Freja Ejendomme A/S.

Koncernen optog i oktober 2012 et lån hos Ejby Industrivej, Glostrup ApS med en hovedstol på 4.300 tkr. Lånet er afdragsfrit og forrentes med en oprullende rente på 3,75 % p.a. i perioden frem til forfald 20. december 2014.

Koncernregnskab 1. januar – 31. december

Noter

tkr.	2012	2011
22 Deposita		
Deposita, lejere	4.684	4.414
	<u>4.684</u>	<u>4.414</u>
23 Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser		
Leverandørgæld	1.648	3.537
Freja Ejendomme A/S	0	43.806
Anden gæld	2.657	668
Dagsværdi af renteswaps	12.347	10.548
Overført til forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg	0	-584
	<u>16.652</u>	<u>57.975</u>
24 Pengestrømsopgørelse – ændring i driftskapital		
Ændring i kortfristede aktiver i øvrigt	-2.534	-2.159
Ændring i gældsforpligtelser m.v.	2.655	3.529
	<u>121</u>	<u>1.370</u>

Koncernregnskab 1. januar – 31. december

Noter

25 Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualaktiver

Blue Vision koncernen har pr. 31. december 2012 et ikke-indregnet udskudt skatteaktiv på 13.707 tkr. Der er på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen usikkerhed forbundet med om underskuddene kan anvendes til modregning i positive indkomster inden for en overskuelig fremtid.

Eventualforpligtelser

Blue Vision koncernen har pr. 31. december 2012 ikke påtaget sig eventualforpligtelser.

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

tkr.	2012	2011
Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	296.734	347.175
Gæld til kreditinstitutter for hvilken der er stillet sikkerhed	177.006	217.613

Blue Vision A/S har over for ALMC hf. stillet første prioritetsikkerhed i aktierne i Seaside Holding A/S og Strandpromenaden A/S.

Blue Vision A/S har over for Ejby Industrivej, Glostrup ApS stillet anden prioritetsikkerhed i aktierne i Seaside Holding A/S og Strandpromenaden A/S.

Blue Vision A/S har over for Doxa Investments A/S via dattervirksomheden Strandpromenaden A/S stillet førsteprioritets sælgerpant i den samlede ejendom Strandpromenaden 33 - 39. Gælden inklusive tilskrevne renter udgør 46.450 tkr. pr. 31. december 2012.

Koncernregnskab 1. januar – 31. december

Noter

26 Finansielle risici og finansielle instrumenter

Blue Vision koncernen er som følge af sin drift, investeringer og finansiering eksponeret over for en række finansielle risici, herunder markedsrisici (renterisici), kreditrisici og likviditetsrisici.

Det er koncernens politik ikke at foretage aktiv spekulation i finansielle risici. Koncernens finansielle styring retter sig således alene mod styring og reduktion af de finansielle risici, der er en direkte følge af koncernens drift, investeringer og finansiering.

Markedsrisici

Renterisici

Koncernen er som følge af sine investerings- og finansieringsaktiviteter eksponeret over for udsving i renteniveauet i Danmark. Den primære renteeksponering er relateret til udsving i CIBOR. Det er koncernens politik at afdække renterisici på koncernens lån, når det vurderes, at rentebetalingerne kan sikres på tilfredsstillende vis. Afdækningen foretages normalt ved indgåelse af renteswaps, hvor variabelt forrentede lån omlægges til en fast rente.

Dagsværdien af koncernens renteswaps udgør -12.347 tkr. pr. 31. december 2012. Hovedstolen af de åbne renteswaps udgør 132.000 tkr. Koncernens renteswaps er som led i finansieringsaftalen med Nykredit Bank A/S indfriet i februar 2013. Herefter er gælden variabelt forrentet.

Koncernens øvrige langfristede gældsforpligtelser er fast forrentet.

Koncernens bankindeståender er placeret på konti på almindelig anfordringsvilkår.

Kreditrisici

Som følge af koncernens drift og visse finansieringsaktiviteter er koncernen udsat for kreditrisici. Koncernens kreditrisici knytter sig til likvide beholdninger og tilgodehavender, herunder afledte finansielle instrumenter med positiv dagsværdi.

Den maksimale kreditrisiko svarer til de i balancen indregnede værdier.

Der vurderes på alle tilgodehavender og foretages i fornødent omfang nedskrivning til imødegåelse af tab. Koncernen har ikke væsentlige risici vedrørende en enkelt debitor, og der er ikke pr. 31. december 2012 foretaget nedskrivning til imødegåelse af tab.

Likviditetsrisici

Koncernens likviditetsreserve består af likvide beholdninger, som pr. 31. december 2012 udgør 53.522 tkr.

Koncernen har i marts 2012 optaget ansvarligt lån på 60.000 tkr., hvoraf restprovenuet udgørende 45.658 tkr. pr. 31. december 2012 indestår på konto hos Kiwi Deposit Building Society i New Zealand. Anvendelse af restprovenuet fra det ansvarlige lån er underlagt en række begrænsninger i disponeringsretten, og det til enhver tid indestående restprovenu er stillet til sikkerhed for långiver, Doxa Investments A/S.

Likvide beholdninger i Seaside Holding koncernen udgørende 7.843 tkr. pr. 31. december 2012 kan ikke disponeres til fordel for øvrige koncernselskaber, jf. låneaftale med kreditinstitut.

Koncernregnskab 1. januar – 31. december

Noter

26 Finansielle risici og finansielle instrumenter, fortsat

Koncernens gældsforpligtelser forfalder som følger:

tkr.	2012				
	Regnskabs- mæssig værdi	Kontrakt lige penge- strømme	Inden for 1 år	1 til 5 år	Efter 5 år
<i>Ikke-afledte finansielle instrumenter</i>					
Ansvarlige lån fra kapitalejere	473	550	550	0	0
Ansvarligt lån	62.250	68.451	0	68.451	0
Gæld til kapitalejere	144.787	164.246	1.003	163.243	0
Gæld til kreditinstitutter	177.006	195.802	4.107	16.409	175.286
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	55.172	64.424	4.305	60.119	0
<i>Afledte finansielle instrumenter</i>					
Renteswaps	12.347	14.615	3.500	9.805	1.310
31. december 2012	452.035	508.088	13.465	318.027	176.596

Renteswaps er indfriet i 2013 med betaling af 10.700 tkr.

tkr.	2011				
	Regnskabs- mæssig værdi	Kontrakt- lige penge- strømme	Inden for 1 år	1 til 5 år	Efter 5 år
<i>Ikke-afledte finansielle instrumenter</i>					
Ansvarlige lån fra kapitalejere	9.214	11.583	0	11.583	0
Gæld til kapitalejere	136.447	165.270	1.013	164.257	0
Gæld til kreditinstitutter	217.613	254.950	5.008	19.782	230.160
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	47.346	48.003	48.003	0	0
<i>Afledte finansielle instrumenter</i>					
Renteswaps	10.548	13.267	2.451	8.356	2.460
31. december 2011	421.168	493.127	56.475	203.978	232.620

Forfaldsanalysen er baseret på alle udiskonterede pengestrømme inkl. estimerede rentebetalinger. Rentebetalinger er estimeret baseret på de nuværende markedsforhold.

Koncernregnskab 1. januar – 31. december

Noter

26 Finansielle risici og finansielle instrumenter, fortsat

Kategorier af finansielle instrumenter

tkr.	2012		2011	
	Regnskabs- mæssig værdi	Dags- værdi	Regnskabs- mæssig værdi	Dags- Værdi
Tilgodehavender	580	580	571	571
Likvide beholdninger	53.522	53.522	2.820	2.820
Udlån og tilgodehavender	54.102	54.102	3.391	3.391
Gæld til kreditinstitutter	177.006	177.006	217.613	217.613
Afledte finansielle instrumenter der indgår i handelsbeholdning	12.347	12.347	10.548	10.548
Finansielle forpligtelser der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen	189.353	189.353	228.161	228.161
Ansvarlige lån til kapitalejere	473	537	9.214	11.179
Ansvarligt lån	62.250	67.683	0	0
Gæld til kapitalejere	144.787	160.406	136.447	159.507
Andre langfristede gældsforpligtelser	50.867	59.366	0	0
Deposita	4.684	4.684	4.998	4.998
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	16.652	16.660	57.975	57.975
Finansielle forpligtelser der måles til amortiseret kostpris	279.713	309.336	208.634	233.659

Metoder og forudsætninger for opgørelse af dagsværdier

Afledte finansielle instrumenter (renteswaps) værdiansættes efter almindeligt anerkendte værdiansættelsesteknikker baseret på relevante observerbare swap-kurver.

Dagsværdien af gæld til kreditinstitutter er værdiansat på baggrund af dagsværdien på de underliggende obligationer.

Dagsværdi af fastforrentede lån, som måles til amortiseret kostpris i balancen, beregnes på baggrund af tilbagediskonteringsmodeller, hvor alle estimerede og faste pengestrømme tilbagediskonteres ved brug af nul kuponrentekurver.

Dagsværdien af deposita vurderes tilnærmelsesvis at være lig den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender og leverandørgæld m.v. med en kort kredittid vurderes at have en dagsværdi, som er lig den regnskabsmæssige værdi.

Koncernregnskab 1. januar – 31. december

Noter

26 Finansielle risici og finansielle instrumenter, fortsat

Dagsværdihieraki for finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi i balancen

		2012			
		Noterede priser (Niveau 1)	Observer- bare input (Niveau 2)	Ikke- observer- bare input (Niveau 3)	I alt
tkr.					
	Finansielle forpligtelser				
	Gæld til kreditinstitutter	177.006	0	0	177.006
	Afledte finansielle instrumenter der indgår i handelsbeholdning	0	12.347	0	12.357
	Finansielle forpligtelser i alt	177.006	12.347	0	189.363

		2011			
		Noterede priser (Niveau 1)	Observer- bare input (Niveau 2)	Ikke- observer- bare input (Niveau 3)	I alt
tkr.					
	Finansielle forpligtelser				
	Gæld til kreditinstitutter	217.613	0	0	217.613
	Afledte finansielle instrumenter der indgår i handelsbeholdning	0	10.548	0	10.548
	Finansielle forpligtelser i alt	217.307	10.548	0	228.161

Koncernregnskab 1. januar – 31. december

Noter

27 Aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg pr. 31. december 2011 udgjordes af ejendommene Skovgårdsvej 21, Charlottenlund, og Ole Suhrs Gade 13 - 15, København, som er afhændet i 2012. Ejendommene er målt til salgsværdi.

Aktiver og forpligtelser kan specificeres således:

tkr.	2012	2011
Investeringsjendomme	0	43.911
Aktiver bestemt for salg i alt	0	43.911
Kreditinstitutter	0	39.167
Øvrige forpligtelser	0	584
Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg i alt	0	39.751

28 Nærtstående parter

Blue Vision A/S har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Blue Vision A/S har registreret følgende aktionærer med 5 % eller mere af aktiekapitalen:

- Kiwi Deposit Holding A/S, Niels Hemmingsens Gade 32 A, 1153 København (44,91 %)
- ALMC hf., Lautrupsgade 7, 2100 København Ø (16,78 %)
- Intrinsic Property Holding A/S, Strandvejen 124 A, 2900 Hellerup (16,34 %)

Nærtstående parter, som koncernen har haft transaktioner med

Kiwi Deposit Holding A/S

ALMC hf.

Intrinsic Property Holdings A/S

Udover låneaftaler, som omtalt i note 18 og 19, har der ikke været transaktioner med disse nærtstående parter.

Koncernregnskab 1. januar – 31. december

Noter

29 Bestyrelse og direktion

Bestyrelses- og direktionsmedlemmer har følgende aktiebesiddelser i Blue Vision A/S og besidder følgende ledelseshverv i andre erhvervsdrivende virksomheder bortset fra dattervirksomheder:

	<u>Aktiebesiddelse (nom. tkr.)</u>	<u>Ledelseshverv i andre erhvervsdrivende virksomheder</u>
Bestyrelse		
Frederik Westenholz, formand (41 år) Indtrådt 18. december 2009	12.379	Balchik Eagle Rock A/S (BM) Intrinsic Property Holding A/S (BM & D) Airinvest ApS (D) Blue Dragør 1 ApS (D) Blue Dragør 2 ApS Ejendomsselskab Bulgarien af 18. november 2005 ApS (D) Intrinsic Rosenlund ApS (D) Defap Enterprises ApS (D) FW ApS Minus2Plus Corp. ApS(BF)
Jørgen Glistrup, (55 år) Indtrådt 4. november 2009	900	Premier Cru A/S (BF) Dancercenter A/S (BM) Dansk Konsum Ejendomme A/S (BM) Conecto A/S (BF) A.S. Scan Holding A/S (BM) Land & Leisure A/S (BM) Valcon Business Development A/S (BM) Valcon Management Consultant (BM) Forenede Service A/S (BM) Dansk Konsum Gruppen A/S (BM) Hotel Fredensborg ApS (BM) V. Lindbergs Eft. ApS (BM) Nordlie Foods A/S (BM) Glistrup.dk ApS (D) Fonden Cancerliv (BM) Grønttorvet København Holding s.m.b.a. (BF) Grønttorvet København A/S (BF) Grønttorvet Københavns Fond (BF) Copenhagen Markets A/S (BF) Trends & Trade Copenhagen A/S (BF)

Koncernregnskab 1. januar – 31. december

Noter

29 Bestyrelse og direktion, fortsat

	<u>Aktiebesiddelse (nom. tkr.)</u>	<u>Ledelseshverv i andre erhvervsdrivende virksomheder</u>
Bestyrelse		
Henrik Andersen (70 år) Indtrådt 29. april 2011	0	European Film Bonds A/S (BF) Hangar 253 ApS (BF) CCS Maintenance ApS (BF) DanskRederi A/S (BM) Bianco Invest A/S (BM) Bibulk A/S (BM) Nosca A/S (BM)
Lars Fogh (54 år) Indtrådt 29. april 2011	0	
Martin Blædel (38 år) Indtrådt 30. april 2012	138	Urban Home ApS (D & BM) Urban Fitness ApS (D & BM) Double Loop ApS (D) Urban Management ApS (D) Top Performance Support ApS (D)
	<u>Aktiebesiddelse (nom. tkr.)</u>	<u>Ledelseshverv i andre erhvervsdrivende virksomheder</u>

Direktion

Vilhelm Boas, direktør (56 år) Ansæt i april 2009	0
--	---

Bestyrelsen er sammensat med henblik på at opnå særlige kompetencer inden for investering i, udvikling og finansiering samt salg af fast ejendom.

I tillæg hertil er det anset for væsentligt, at der i bestyrelsen er generel ledelseserfaring og økonomisk know-how bl.a. fra tidligere ledelsesposter i et selskab, der er eller tidligere har været børsnoteret.

Bestyrelsens medlemmer har således alle kompetencer inden for flere eller samtlige de områder, der lægges vægt på i bestyrelsens sammensætning.

Medlemmer af bestyrelsen vælges som udgangspunkt på den ordinære generalforsamling for 1 år ad gangen. Bestyrelsen vælger af sin midte en formand. Der udpeges ikke en næstformand for bestyrelsen.

Koncernregnskab 1. januar – 31. december

Noter

30 Begivenheder efter balancedagen

Blue Vision A/S blev 18. januar 2013 informeret om, at forudsætningerne for anvendelse af yderligere træk på låneprovenuet hos Doxa Investments A/S for nærværende ikke anses for opfyldt. Således er der stillet som forudsætning for yderligere anvendelse af provenuet, at (i) selskabets datterselskab, Seaside Holding A/S' forhandlinger om forøgelse af låneomkostninger og opsigelse af bankengagement med Nykredit, der angiveligt er relateret til storaktionæren ALMC's problematiske forhold til Nykredit, løses, og (ii) at vilkårene for storaktionæren ALMC's vendor notes genforhandles.

18. februar 2013 indgik Blue Vision koncernen en aftale med Nykredit-koncernen om afvikling af rammeaftalen, og Blue Vision A/S har i den forbindelse besluttet at indgå en låneaftale med Ejby Industrivej, Glostrup ApS vedrørende en lånefacilitet på op til 16,5 mio. kr. Ejby Industrivej, Glostrup ApS er et helejet datterselskab af selskabets aktionær, ALMC hf.

Den nye lånefacilitet skal anvendes til (i) at indfri den negative dagsværdi m.m. af den af Nykredit Bank opsagte rammeaftale (10,7 mio. kr.), og (ii) for den dels vedkommende, som udgør 5,0 mio.kr., indtil videre at sikre koncernen mod de likviditetsmæssige udfordringer afledt af det midlertidige ophør i muligheden for anvendelse af provenuet fra det ansvarlige lån fra DOXA Investments A/S. Koncernen har herefter den fornødne likviditet til fortsat drift, idet træk under lånefacilitetens punkt (ii) dog forudsætter långivers forudgående accept.

Lånefaciliteten med Ejby Industrivej, Glostrup ApS er etableret ved udstedelse af en række sikkerheder, herunder væsentligst (i) salgsmagter vedrørende selskabets aktier i Seaside Holding A/S samt Strandpromenaden A/S, (ii) sikkerhed i selskabets aktier i Seaside Holding A/S og Strandpromenaden A/S, (iii) generel aftale om pantsætningsforbud for selskabets datterselskabsaktiver og (iv) transport i koncerninterne mellemregninger.

Koncernens realkreditfinansiering i Nykredit Realkredit A/S fortsætter indtil videre uændret.

Herudover er der ikke efter årsafslutningen indtruffet hændelser af betydning for koncernregnskabet for 2012.

Koncernregnskab 1. januar – 31. december

Noter

31 Anvendt regnskabspraksis

Blue Vision A/S er et aktieselskab hjemmehørende i Danmark. Årsrapporten for perioden 1. januar – 31. december 2012 omfatter både koncernregnskab for Blue Vision A/S og dets dattervirksomheder (koncernen) samt separat årsregnskab for moderselskabet.

Koncernregnskabet for Blue Vision A/S for 2012 aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Bestyrelse og direktion har 27. marts 2013 behandlet og godkendt årsrapporten for 2012 for Blue Vision A/S. Årsrapporten forelægges til Blue Vision A/S' aktionærer til godkendelse på den ordinære generalforsamling 30. april 2013.

Grundlag for udarbejdelse

Koncernregnskabet præsenteres i danske kroner afrundet til nærmeste 1.000 kr.

Koncernregnskabet er udarbejdet efter det historiske kostprincip, bortset fra at følgende aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi: Investeringsejendomme og gæld til kreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme samt afledte finansielle instrumenter.

Langfristede aktiver og afhændelsesgrupper bestemt for salg måles til den laveste værdi af regnskabsmæssig værdi før den ændrede klassifikation eller dagsværdi fratrukket salgsomkostninger.

Den anvendte regnskabspraksis, som er beskrevet nedenfor, er anvendt konsistent i regnskabsåret og for sammenligningstallene.

Ændring af anvendt regnskabspraksis

Blue Vision A/S har med virkning fra 1. januar 2012 implementeret:

- Amendments to IFRS 7 Disclosures – Transfers of Financial Assets
- Amendments to IAS 12 Deferred Tax: Recovery of Underlying Assets

De nye standarder og fortolkningsbidrag har ikke påvirket indregning og måling i 2012 og dermed heller ikke resultat og udvandet resultat pr. aktie.

Beskrivelse af anvendt regnskabspraksis

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Blue Vision A/S og dattervirksomheder, hvori Blue Vision A/S har bestemmende indflydelse på virksomhedens finansielle og driftsmæssige politikker, så der opnås afkast eller andre fordele fra dens aktiviteter. Bestemmende indflydelse opnås ved direkte eller indirekte at eje eller råde over mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde kontrollere den pågældende virksomhed.

Virksomheder, hvori koncernen udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder. Betydelig indflydelse opnås typisk ved direkte eller indirekte at eje eller råde over mere end 20 % af stemmerettighederne, men mindre end 50 %.

Koncernregnskab 1. januar – 31. december

Noter

31 Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Ved vurdering af om Blue Vision A/S har bestemmende eller betydelig indflydelse tages højde for potentielle stemmerettigheder, der på balancedagen kan udnyttes.

En koncernoversigt fremgår af side 12.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og dattervirksomhedernes regnskaber opgjort efter koncernens regnskabspraksis, elimineret for koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100 %. Minoritetsinteressernes andel af årets resultat og af egenkapitalen i dattervirksomheder, der ikke ejes 100 %, indgår som en del af koncernens resultat henholdsvis egenkapital, men vises særskilt.

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra overtagelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i koncernregnskabet frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyhvervede virksomheder.

Ved køb af nye virksomheder, hvor Blue Vision A/S opnår bestemmende indflydelse over den købte virksomhed, anvendes overtagelsesmetoden. De tilkøbte virksomheders identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Identificerbare immaterielle aktiver indregnes, hvis de kan udskilles eller udspringer fra en kontraktlig ret. Der indregnes udskudt skat af de foretagne omvurderinger.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor Blue Vision A/S faktisk opnår kontrol over den overtagne virksomhed.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem på den ene side købsvederlaget, værdien af minoritetsinteresser i den overtagne virksomhed og dagsværdien af eventuelle tidligere erhvervede kapitalinteresser, og på den anden side dagsværdien af de overtagne identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser indregnes som goodwill under immaterielle aktiver. Goodwill afskrives ikke, men testes minimum årligt for nedskrivningsbehov. Første nedskrivningstest udføres inden udgangen af overtagelsesåret. Ved overtagelsen henføres goodwill til de pengestrømsfrembringende enheder, der efterfølgende danner grundlag for nedskrivningstest. Goodwill og dagsværdireguleringer i forbindelse med overtagelse af en udenlandsk enhed med en anden funktionel valuta end Blue Vision koncernens præsentrationsvaluta behandles som aktiver og forpligtelser tilhørende den udenlandske enhed og omregnes ved første indregning til den udenlandske enheds funktionelle valuta med transaktionsdagens valutakurs. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes i årets resultat på overtagelsestidspunktet.

Koncernregnskab 1. januar – 31. december

Noter

31 Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Købsvederlaget for en virksomhed består af dagsværdien af det aftalte vederlag i form af overtagne aktiver, påtagne forpligtelser og udstedte egenkapitalinstrumenter. Hvis dele af købsvederlaget er betinget af fremtidige begivenheder eller opfyldelse af aftalte betingelser, indregnes denne del af købsvederlaget til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Omkostninger, der kan henføres til virksomhedssammenslutninger, indregnes direkte i årets resultat ved afholdelsen.

Hvis der på overtagelsestidspunktet er usikkerhed om identifikation eller måling af overtagne aktiver, forpligtelser eller eventualforpligtelser eller fastlæggelsen af købsvederlaget, sker første indregning på baggrund af foreløbigt opgjorte værdier. Hvis det efterfølgende viser sig, at identifikation eller måling af købsvederlaget, overtagne aktiver, forpligtelser eller eventualforpligtelser var forkert ved første indregning, reguleres opgørelsen med tilbagevirkende kraft, herunder goodwill, indtil 12 måneder efter overtagelsen, og sammenligningstal tilpasses. Herefter reguleres goodwill ikke. Ændringer i skøn over betingede købsvederlag indregnes som hovedregel direkte i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem salgssummen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver inkl. goodwill på salgstidspunktet og omkostninger til salg eller afvikling.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til den funktionelle valuta efter transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter eller omkostninger.

Aktier, obligationer og øvrige investeringsaktiver, tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til den funktionelle valuta til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen eller kursen i den seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Koncernregnskab 1. januar – 31. december

Noter

31 Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes fra handelsdagen og måles i balancen til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld, og modregning af positive og negative værdier foretages alene, når koncernen har ret til og intention om at afregne flere finansielle instrumenter netto. Dagsværdier for afledte finansielle instrumenter opgøres på grundlag af aktuelle markedsdata og anerkendte værdiansættelsesmetoder.

Dagsværdisikring

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse for så vidt angår den del, der er sikret.

Den del af værdireguleringen af et afledt finansielt instrument, som ikke indgår i et sikringsforhold, præsenteres under finansielle poster.

Andre afledte finansielle instrumenter

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter eller klassificeres som sådanne, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Konverteringsretter

Visse gældsbreve indeholder betingelser, der svarer til afledte finansielle instrumenter. Indbyggede afledte finansielle instrumenter, som opfylder betingelserne herfor, indregnes særskilt og måles ved første indregning til dagsværdi. Sådanne udskilte indbyggede afledte finansielle instrumenter klassificeres som egenkapital.

Resultatopgørelsen

Omsætning

Salg af projektejendomme indregnes i omsætningen, hvis levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Lejeindtægter omfatter udleje af investeringsejendomme under operationel leasing. Lejen periodiseres og indtægtsføres lineært over leasingperioden i henhold til indgået kontrakt.

Omsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Koncernregnskab 1. januar – 31. december

Noter

31 Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning, herunder omkostninger til anskaffelse, udvikling og opførelse af projektejendomme.

Desuden indregnes driftsomkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder omkostninger til det administrative personale, kontorlokaler og kontoromkostninger samt af- og nedskrivninger. Desuden indgår nedskrivninger af tilgodehaver fra salg.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved løbende salg og udskiftning af materielle aktiver. Fortjeneste og tab ved salg af langfristede aktiver opgøres som salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab samt nedskrivninger vedrørende henholdsvis værdipapirer samt gæld og transaktioner i fremmed valuta. Desuden indgår amortisering af forpligtelser, tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen samt ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der ikke er klassificeret som sikringsaftaler.

Låneomkostninger fra generel låntagning eller lån, der direkte vedrører anskaffelse, opførelse eller udvikling af kvalificerende aktiver, henføres til kostprisen for sådanne aktiver.

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om sambeskatning af Blue Vision koncernens selskaber.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats – indregnes i årets resultat, anden totalindkomst eller direkte i egenkapitalen.

Koncernregnskab 1. januar – 31. december

Noter

31 Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Balancen

Investeringsejendomme

Ejendomme klassificeres som investeringsejendomme, når de besiddes med det formål at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster. Investeringssejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsespris og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen som værdiregulering af investeringsejendomme under "værdireguleringer af investeringsejendomme og finansielle forpligtelser" i det regnskabsår, hvori ændringen opstår.

Dagsværdi opgøres enten til gennemsnitlige salgspriser på sammenlignelige ejerlejligheder eller med en afkastbaseret cashflow-model, hvor de fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi med et givet afkastkrav. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom med udgangspunkt i oplyste afkastkrav på sammenlignelige ejendomme i samme geografiske område.

Realiserede avancer og tab ved salg af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og salgsprisen og indregnes særskilt i regnskabspost "værdireguleringer af investeringsejendomme og finansielle gældsforpligtelser".

Investeringssejendomme under opførelse indregnes til den oprindelige kostpris fra erhvervelsen med tillæg af projekt- og byggeomkostninger, som bedste udtryk for dagsværdien på regnskabsafslæggelsestidspunktet.

Projekter

Projektbeholdning omfatter grunde, bygninger og igangværende byggeprojekter for egen regning med henblik på senere salg.

Grunde måles til anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger, som vurderes at tilføre grunden værdiforøgelse. Byggeprojekter måles til kostprisen med tillæg af medgåede projekt- og byggeomkostninger, herunder finansieringsomkostninger og personaleomkostninger frem til byggeprojektets afslutning. Hvis den forventede nettorealiseringsværdi skønnes lavere end den regnskabsmæssige værdi, foretages nedskrivning til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente, som er anvendt på tidspunktet for første indregning, for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Indtægtsførsel af renter på nedskrevne tilgodehavender beregnes på den nedskrevne værdi med den effektive rente for det enkelte tilgodehavende.

Koncernregnskab 1. januar – 31. december

Noter

31 Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i selskabets pengeinstitut.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som foreslås udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Acontoudbytte indregnes som en forpligtelse på beslutningstidspunktet.

Reserve for konverteringsretter

Reserve for konverteringsretter indeholder værdien af udstedte konverteringsretter indbygget i visse gældsforpligtelser, som indregnes særskilt og måles ved første indregning til dagsværdi, og klassificeres som egenkapital.

Reserve for egne aktier

Reserve for egne aktier indeholder anskaffelsessummer for selskabets beholdning af egne aktier. Udbytte for egne aktier indregnes direkte i overført totalindkomst i egenkapitalen.

Gevinst og tab ved salg af egne aktier føres på overkurs ved emission.

Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb ud over den nominelle aktiekapital, som er indbetalt af aktionærerne ved kapitaludvidelser og gevinster og tab ved salg af egne aktier.

Betalbar skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle – bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Koncernregnskab 1. januar – 31. december

Noter

31 Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes under andre langfristede aktiver med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i årets totalindkomst.

Finansielle forpligtelser

Ansvarlige lån, gæld til kapitalejere og andre langfristede gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af "den effektive rentes metode", således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Finansielle gældsforpligtelser til kreditinstitutter vedrørende finansiering af investeringsejendomme måles ved første indregning til det modtagne vederlag. Efter første indregning måles finansielle forpligtelser til kreditinstitutter vedrørende finansiering af investeringsejendomme til dagsværdi med indregning i resultatopgørelsen, tilsvarende måling af investeringsejendomme.

Denne metode er valgt for at tilvejebringe en vis symetri mellem måling af aktiver og forpligtelser, idet der efter ledelsens opfattelse kan være visse økonomiske sammenhænge mellem nogle af de væsentligste faktorer, der bestemmer dagsværdien for en investeringsejendom og dagsværdien af de tilknyttede finansielle gældsforpligtelser.

Øvrige finansielle forpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

Aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg omfatter langfristede aktiver, som er bestemt for salg. Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg er forpligtelser direkte tilknyttet disse aktiver, som vil blive overført ved transaktionen. Aktiver klassificeres som "bestemt for salg", når deres regnskabsmæssige værdi primært vil blive genindvundet gennem et salg inden for 12 måneder i henhold til en formel plan frem for gennem fortsat anvendelse.

Aktiver og dertil tilknyttede forpligtelser udskilles i særskilte linjer i balancen, og hovedposterne specificeres i noterne. Sammenligningstal i balancen tilpasses ikke.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Koncernregnskab 1. januar – 31. december

Noter

31 Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes købte virksomheders pengestrømme fra overtagelsestidspunktet, og solgte virksomheders pengestrømme indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres efter den indirekte metode som resultat før skat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital, modtagne og betalte renter, modtagne udbytter og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter, køb og salg af immaterielle, materielle og andre langfristede aktiver samt køb og salg af værdipapirer, der ikke medregnes som likvider.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld, køb og salg af egne aktier samt betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider omfatter alene likvide beholdninger.

Pengestrømme i andre valutaer end den funktionelle valuta omregnes med gennemsnitlige valutakurser, medmindre disse afviger væsentligt fra transaktionsdagens kurser.

Nøgletal

Resultat pr. aktie (EPS Basic) og udvandet resultat pr. aktie (EPS-D) opgøres i overensstemmelse med IAS 33.

Øvrige nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Finansanalytikerforeningens "Anbefalinger og Nøgletal 2010".

Nøgletalsdefinitioner fremgår af side 82.

32 Ny regnskabsregulering

IASB har udsendt følgende nye regnskabsstandarder (IAS og IFRS) og fortolkningsbidrag (IFRIC), der ikke er obligatoriske for Blue Vision A/S ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2011: : IFRIC 20, IFRS 9-13, Amendments to IFRS 1 og 7, Amendments to IAS 1, 19, 27, 28 og 32 samt Improvements to IFRSs (2009-2011). Kun Amendments to IAS 1 og 19 samt IFRS 10-12, IAS 27 og IAS 28 er godkendt af EU

De standarder og fortolkningsbidrag, der godkendes med en anden ikrafttrædelsesdato i EU end de tilsvarende ikrafttrædelsesdatoer fra IASB, førtidsimplementeres, så implementeringen følger IASB's ikrafttrædelsesdatoer for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2013 eller senere. De nye standarder og fortolkningsbidrag forventes ikke at få væsentlig indvirkning på regnskabsaflæggelsen for Blue Vision A/S.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

tkr.	Note	2012	2011
Administrationsomkostninger	4,5	-4.461	-4.633
Resultat af primær drift		-4.461	-4.633
Finansielle indtægter	2	3.989	1.722
Finansielle omkostninger	3	-22.481	-10.286
Resultat før skat		-22.953	-13.197
Skat af årets resultat	6	-11.368	3.113
Årets resultat		-34.321	-10.084

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-34.321	-10.084
Årets resultat		-34.321	-10.084

Totalindkomstopgørelse

Årets resultat		-34.321	-10.084
Anden totalindkomst efter skat		0	0
Totalindkomst i alt		-34.321	-10.084

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

tkr.	Note	2012	2011
AKTIVER			
Langfristede aktiver			
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	162.486	172.844
Udsudte skatteaktiver	11	8.045	19.413
Langfristede aktiver i alt		170.531	192.257
Kortfristede aktiver			
Tilgodehavender	8	3	45
Tilgodehavende hos dattervirksomheder	9	49.356	40.749
Likvide beholdninger	10	45.678	432
Kortfristede aktiver i alt		95.037	41.226
Aktiver i alt		265.568	233.483

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

tkr.	Note	2012	2011
PASSIVER			
Egenkapital			
Aktiekapital		75.784	75.784
Reserve for konverteringsretter		1.285	1.285
Reserve for egne aktier		-10	-10
Overført resultat		-27.159	7.162
Egenkapital i alt	12	<u>49.900</u>	<u>84.221</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
Ansvarlige lån fra kapitalejere	13	473	9.214
Ansvarligt lån	14	62.250	0
Gæld til kapitalejere	15	144.787	136.447
Andre gældsforpligtelser	16	4.417	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>211.927</u>	<u>145.661</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	17	1.662	1.627
Gæld til dattervirksomheder	18	2.079	1.974
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>3.741</u>	<u>3.601</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>215.668</u>	<u>149.259</u>
Passiver i alt		<u>265.568</u>	<u>233.483</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Pengestrømsopgørelse

tkr.	Note	2012	2011
Årets resultat		-34.321	-10.084
Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.			
Skat af årets resultat		11.368	-3.113
Finansielle indtægter		-3.989	-1.722
Finansielle omkostninger		22.481	10.286
Pengestrøm fra primær drift før ændring i driftskapital		-4.461	-4.633
Ændring i driftskapital	19	-4.846	-3.386
Pengestrøm fra primær drift		-9.307	-8.019
Renteindtægter, betalt		0	3
Renteudgifter, betalt		-971	-1.495
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-10.278	-9.511
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		0	0
Optagelse af lån		64.300	9.214
Indfrielse af langfristede gældsforpligtelser		-8.776	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		55.524	9.214
Ændring i likvider		45.246	-297
Likvider primo		432	729
Likvider 31. december	10	45.678	432

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Egenkapitalopgørelse

tkr.	Aktie- kapital	Reserve for konverte- ringsretter	Reserve for egne aktier	Overført resultat	Egen- kapital i alt
Egenkapital 1. januar 2011	45.000	7.771	-10	-2.036	50.725
Egenkapitalbevægelser i 2011					
Årets resultat	0	0	0	-10.084	-10.084
Anden totalindkomst efter skat	0	0	0	0	0
Udvidelse af selskabskapital	30.784	0	0	12.262	43.046
Udstedelse af konvertible gældsbreve	0	534	0	0	534
Overførsel til overført resultat i forbindelse med konvertering af gældsbreve	0	-7.020	0	7.020	0
Egenkapitalbevægelser i 2011 i alt	30.784	-6.486	0	9.198	33.496
Egenkapital 31. december 2011	75.784	1.285	-10	7.162	84.221
Egenkapitalbevægelser i 2012					
Årets resultat	0	0	0	-34.321	-34.321
Anden totalindkomst efter skat	0	0	0	0	0
Egenkapitalbevægelser i 2012 i alt	0	0	0	-34.321	-34.321
Egenkapital 31. december 2012	75.784	1.285	-10	-27.159	49.900

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Oversigt over noter til årsregnskabet

Note	Note
1 Regnskabsmæssige skøn og vurderinger	14 Ansvarligt lån
2 Finansielle indtægter	15 Gæld til kapitalejere
3 Finansielle omkostninger	16 Andre gældsforpligtelser (langfristede)
4 Personaleomkostninger	17 Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser
5 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	18 Gæld til dattervirksomheder
6 Skat	19 Pengestrømsopgørelse – ændring i driftskapital
7 Kapitalandele i dattervirksomheder	20 Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser
8 Andre tilgodehavender	21 Finansielle risici og finansielle instrumenter
9 Tilgodehavende hos dattervirksomheder	22 Nærtstående parter
10 Likvide beholdninger	23 Begivenheder efter balancedagen
11 Udskudte skatteaktiver	24 Anvendt regnskabspraksis
12 Egenkapital	25 Ny regnskabsregulering
13 Ansvarlige lån fra kapitalejere	

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Der henvises til koncernregnskabets note 1 med den forskel, at der foretages skøn af værdien af kapitalandele i dattervirksomheder frem for projektbeholdninger og investeringsejendomme.

tkr.	2012	2011
2 Finansielle indtægter		
Renter, tilknyttede virksomheder	2.083	1.719
Renter, øvrige	1.906	3
	<u>3.989</u>	<u>1.722</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	147	0
Renter og amortisering, ansvarligt lån	2.494	343
Renter og amortisering, gældsbreve	9.480	9.940
Renter, øvrige	2	3
Nedskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder	10.358	0
	<u>22.481</u>	<u>10.286</u>
4 Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	2.312	2.089
Pensioner	0	0
Andre omkostninger til social sikring	14	9
	<u>2.326</u>	<u>2.098</u>
Direktion	1.020	1.008
Bestyrelse	692	682
	<u>1.712</u>	<u>1.690</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>

Der henvises i øvrigt til koncernregnskabets note 6.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

tkr.	2012	2011
5 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor		
Lovpligtig revision	225	225
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	0	10
Skatte- og momsmæssig rådgivning	44	123
Andre ydelser	434	256
	<u>703</u>	<u>614</u>
6 Skat		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Ændring i udskudt skat	11.368	-3.113
Årets skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>11.368</u>	<u>-3.113</u>
Skat af årets resultat kan forklares således:		
Beregnet 25 % skat af resultat før skat	-6.488	-3.299
Ikke-fradragsberettigede omkostninger	80	186
Ikke-indregnet udskudt skat	17.776	0
	<u>11.368</u>	<u>-3.113</u>
Effektiv skatteprocent	<u>Neg.</u>	<u>23,6 %</u>
7 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	172.844	172.844
Kostpris 31. december	172.844	172.844
Nedskrivninger 1. januar	0	0
Nedskrivninger	-10.358	0
Nedskrivninger 31. december	-10.358	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>162.486</u>	<u>172.844</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

7 Kapitalandele i dattervirksomheder, fortsat

Nedskrivning vedrører kapitalandele i Seaside Holding A/S og Strandpromenaden A/S. Nutidsværdien af forventede nettopengestrømme fra driften af virksomhederne skønnes ikke at modsvare den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele pr. 31. december 2012, som udgør 172.844 tkr. før nedskrivninger. Nedskrivninger, 10.358 tkr., er indregnet under finansielle omkostninger, jf. note 3.

Kapitalandele i dattervirksomheder omfatter følgende selskaber:

Navn	Hjemsted	Ejerandel 2012	Ejerandel 2011
Strandpromenaden A/S	København	100 %	100 %
Seaside Holding A/S	København	100 %	100 %

Der henvises i øvrigt til koncernoversigten på side 12.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

tkr. 2012 2011

8 Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	3	45
	<u>3</u>	<u>45</u>
9 Tilgodehavende hos dattervirksomheder		
Tilgodehavende hos Strandpromenaden A/S	44.832	40.717
Tilgodehavende hos Mikkelborg Park, Hørsholm ApS	4.417	0
Tilgodehavende hos Seaside Holding A/S	51	32
Tilgodehavende hos Mikkelborg Park Holding ApS	19	0
Tilgodehavende hos Skovgårdsvej Holding ApS	19	0
Tilgodehavende hos Ole Suhrs Gade Holding ApS	18	0
	<u>49.356</u>	<u>40.749</u>
10 Likvide beholdninger		
Blue Vision A/S har i marts 2012 optaget ansvarligt lån på 60.000 tkr., hvoraf restprovenuet udgørende 45.658 tkr. pr. 31. december 2012 indestår på konto hos Kiwi Deposit Building Society i New Zealand.		
Anvendelse af restprovenuet fra det ansvarlige lån er underlagt en række begrænsninger i disponeringsretten, og det til enhver tid indestående restprovenu er stillet til sikkerhed for långiver, Doxa Investments A/S.		
11 Udskudte skatteaktiver		
Udskudte skatteaktiver 1. januar	19.413	16.300
Årets udskudte skat indregnet i årets resultat	<u>-11.368</u>	<u>3.113</u>
Udskudte skatteaktiver 31. december	<u>8.045</u>	<u>19.413</u>

Udskudte skatteaktiver pr. 31. december 2012 og 31. december 2011 udgøres udelukkende af skattemæssige underskud til fremførsel.

Der er på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen usikkerhed forbundet med om skattemæssige underskud kan anvendes til modregning i positive indkomster inden for en overskuelig fremtid. Baseret herpå er der foretaget nedskrivning af udskudt skatteaktiv med 11.368 tkr.

12 Egenkapital

Aktiekapitalens sammensætning og egne aktier fremgår af koncernregnskabets note 15.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

13 Ansvarlige lån fra kapitalejere

Der henvises til koncernregnskabets note 17.

14 Ansvarligt lån

Der henvises til koncernregnskabets note 18.

15 Gæld til kapitalejere

Der henvises til koncernregnskabets note 19.

tkr.	2012	2011
16 Andre gældsforpligtelser (langfristede)		
Ejby Industrivej, Glostrup ApS	4.417	0
	<u>4.417</u>	<u>0</u>

Der henvises til koncernregnskabets note 20.

17 Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser

Leverandørgæld	1.144	1.161
Andre gældsforpligtelser	521	466
	<u>1.665</u>	<u>1.627</u>

18 Gæld til dattervirksomheder

Gæld til Seaside Holding A/S	1.989	1.841
Gæld til Mikkelpark, Hørsholm ApS	0	52
Gæld til Skovgårdsvej ApS	90	34
Gæld til Ole Suhrs Gade ApS	0	28
Gæld til Roret, Snekkersten ApS	0	19
	<u>2.079</u>	<u>1.974</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

19 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-8.565	-10.113
Ændring i gældsforpligtelser	3.719	6.727
	<u>-4.846</u>	<u>-3.386</u>

20 Eventualaktiver, -forpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualaktiver

Blue Vision A/S har pr. 31. december 2012 et ikke-indregnet udskudt skatteaktiv på 11.368 tkr. Der er på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen usikkerhed forbundet med om underskuddene kan anvendes til modregning i positive indkomster inden for en overskuelig fremtid.

Eventualforpligtelser

Blue Vision A/S er fællesregistreret for moms med dattervirksomhederne og hæfter solidarisk for de fællesregistrerede virksomheders momstilsvær.

Sikkerhedsstillelser

Blue Vision A/S har over for ALMC hf. stillet første prioritets sikkerhed i aktierne i Seaside Holding A/S og Strandpromenaden A/S.

Blue Vision A/S har over for Ejby Industrivej, Glostrup ApS stillet anden prioritets sikkerhed i aktierne i Seaside Holding A/S og Strandpromenaden A/S.

Blue Vision A/S har over for Doxa Investments A/S via dattervirksomheden Strandpromenaden A/S stillet første prioritets sælgerpant i den samlede ejendom Strandpromenaden 33 - 39. Gælden inklusive tilskrevne renter udgør 46.450 tkr. pr. 31. december 2012.

21 Finansielle risici og finansielle instrumenter

Markedsrisici

Renterisici

Moderselskabets langfristede gældsforpligtelser er i al væsentlighed fastforrentede. Moderselskabets likvide beholdninger er i al væsentlighed placeret på fastforrentet konto hos Kiwi Deposit Building Society i New Zealand.

Kreditrisici

Som følge af selskabets drift er selskabet udsat for kreditrisici. Selskabets kreditrisici knytter sig til likvide beholdninger og tilgodehavender.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

Den maksimale kreditrisiko svarer til de i balancen indregnede værdier.

Der vurderes på alle tilgodehavender og foretages i fornødent omfang nedskrivning til imødegåelse af tab. Selskabet har ikke væsentlige risici vedrørende en enkelt debitor, og der er ikke pr. 31. december 2012 foretaget nedskrivning til imødegåelse af tab.

22 Finansielle risici og finansielle instrumenter, fortsat

Likviditetsrisici

Selskabets likviditetsreserve består af restprovenuet udgørende 45.658 tkr. pr. 31. december 2012 fra ansvarligt lån på 60.000 tkr. fra Doxa Investments A/S. Anvendelse af restprovenuet er underlagt en række begrænsninger i disponeringsretten, og det til enhver tid indestående restprovenu er stillet til sikkerhed for långiver, Doxa Investments A/S.

Selskabets gældsforpligtelser forfalder som følger:

tkr.	2012				
	Regnskabsmæssig værdi	Kontraktlige pengestrømme	Inden for 1 år	1 til 5 år	Efter 5 år
Ikke-afledte finansielle instrumenter					
Ansvarlige lån fra kapitalejere	473	550	550	0	0
Ansvarligt lån	62.250	68.541	0	68.541	0
Gæld til kapitalejer	144.244	164.246	1.003	163.243	0
Andre langfristede gældsforpligtelser	4.417	4.755	0	4.755	0
Leverandørgæld	1.144	1.144	1.144	0	0
Gæld til dattervirksomheder	2.079	2.079	2.079	0	0
31. december 2012	214.607	241.315	4.776	236.539	0

tkr.	2011				
	Regnskabsmæssig værdi	Kontraktlige pengestrømme	Inden for 1 år	1 til 5 år	Efter 5 år
Ikke-afledte finansielle instrumenter					
Ansvarlige lån fra kapitalejere	9.214	11.583	0	11.583	0
Gæld til kapitalejere	136.447	165.270	1.013	164.257	0
Leverandørgæld	1.161	1.161	1.161	0	0
Gæld til dattervirksomheder	1.974	1.974	1.974	0	0
31. december 2011	148.796	179.988	4.148	175.840	0

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

23 Finansielle risici og finansielle instrumenter, fortsat

Forfaldsanalysen er baseret på alle udiskonterede pengestrømme inkl. estimerede rentebetalinger. Rentebetalinger er estimeret baseret på de nuværende markedsforhold.

Kategorier af finansielle instrumenter

tkr.	2012		2011	
	Regnskabs- mæssig værdi	Dags- værdi	Regnskabs- mæssig værdi	Dags- Værdi
Tilgodehavender	3	3	45	45
Tilgodehavender hos dattervirksomheder	49.356	49.356	40.749	40.749
Likvide beholdninger	45.678	45.678	432	432
Udlån og tilgodehavender	95.037	95.037	41.226	41.226
Ansvarlige lån fra kapitalejer	473	537	9.214	11.179
Ansvarligt lån	62.250	66.938	0	0
Gæld til kapitalejere	144.244	160.406	136.477	159.507
Andre langfristede gældsforpligtelser	4.417	4.644	0	0
Gæld til dattervirksomheder	2.079	2.079	1.974	1.974
Leverandørgæld	1.144	1.144	1.161	1.161
Finansielle forpligtelser der måles til amortiseret kostpris	214.607	235.748	148.826	173.821

Metoder og forudsætninger for opgørelse af dagsværdier

Dagsværdi af fastforrentede lån, som måles til amortiseret kostpris i balancen, beregnes på baggrund af tilbagediskonteringsmodeller, hvor alle estimerede og faste pengestrømme tilbagediskonteres ved brug af nul kuponrentekurver.

Tilgodehavender og leverandørgæld med en kort kredittid vurderes at have en dagsværdi, som er lig den regnskabsmæssige værdi.

Dagsværdihieraki for finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi i balancen

Pr. 31. december 2012 og 31. december 2011 havde selskabet ikke finansielle instrumenter, der måles til dagsværdi i balancen.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

24 Nærtstående parter

Ud over omtalen i koncernregnskabets note 28 omfatter moderselskabets nærtstående parter dattervirksomheder, jf. note 7 til moderselskabets årsrapport.

Blue Vision A/S har indgået administrationsaftaler med samtlige dattervirksomheder omfattet af Seaside Holding koncernen. Moderselskabet modtager i denne forbindelse hvert kvartal et administrationsvederlag, der omfatter administration af selskaberne generelt samt ”asset management” af de enkelte selskabers ejendomme. Moderselskabet har i 2012 modtaget administrationsvederlag på 1.050 tkr.

Moderselskabet har ydet lån til Strandpromenaden A/S, Seaside Holding A/S, Mikkelborg Park, Hørsholm ApS, Mikkelborg Park Holding ApS, Skovgårdsvej Holding ApS og Ole Suhrs Gade Holding ApS, jf. note 9 til moderselskabets årsregnskab.

Vederlag til direktion og bestyrelse fremgår af note 4 til moderselskabets årsregnskab.

Herudover har der ikke i årets løb været gennemført transaktioner med bestyrelse, direktion, væsentlige aktionærer eller andre nærtstående parter.

25 Begivenheder efter balancedagen

Der henvises til koncernregnskabets note 30.

26 Anvendt regnskabspraksis

Det separate årsregnskab for moderselskabet er indarbejdet i årsrapporten, fordi årsregnskabsloven kræver et separat moderselskabsregnskab for IFRS-aflæggere.

Moderselskabets årsregnskab aflægges i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og danske oplysningskrav til årsrapporter for børsnoterede virksomheder.

Beskrivelse af anvendt regnskabspraksis

I forhold til den beskrevne anvendte regnskabspraksis for koncernregnskabet (se koncernregnskabets note 31) afviger moderselskabets anvendte regnskabspraksis kun på følgende punkter:

Finansielle poster

Udbytte fra kapitalandele i dattervirksomheder indtægtsføres i moderselskabets resultatopgørelse i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer. Hvis der udloddes mere end periodens totalindkomst i dattervirksomheder i den periode, hvor udbyttet deklarerer, gennemføres nedskrivningstest.

Nedskrivninger på kapitalandele i dattervirksomheder, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger genindvindingsværdien, indregnes i finansielle omkostninger i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

26 Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets årsregnskab til kostpris. Hvis der er indikationer på nedskrivningsbehov, foretages nedskrivningstest. Hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Skat af årets resultat

Blue Vision A/S er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder.

Blue Vision A/S er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Sambeskatningsbidrag til/fra dattervirksomheder indregnes under skat af årets resultat.

Skyldig og tilgodehavende skat opføres under kortfristede aktiver/forpligtelser. Skyldigt henholdsvis tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under tilgodehavender hos eller gæld til tilknyttede virksomheder.

27 Ny regnskabsregulering

Der henvises til koncernregnskabets note 32. Ingen af de anførte nye eller ændrede standarder eller fortolkningsbidrag ventes at få effekt på moderselskabets årsregnskab.

Nøgletalsdefinitioner

De i årsrapporten anførte nøgletal er beregnet således:

Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoritetsint., ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Resultat*	Resultat henførbart til moderselskabets aktionærer
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Resultat*} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital ekskl minoriteter}}$
Resultat pr. aktie (EPS Basic)	$\frac{\text{Resultat*}}{\text{Gennemsnitligt antal udestående aktier}}$
Udandet resultat pr. aktie (EPS-D)	$\frac{\text{Udandet resultat*}}{\text{Udandet gennemsnitligt antal udestående aktier}}$
Cash Flow pr. aktie (CFPS)	$\frac{\text{Pengestrømme fra driftsaktivitet}}{\text{Udandet gennemsnitligt antal udestående aktier}}$
Indre værdi pr. aktie	$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoritetsint.}}{\text{Antal aktier ultimo}}$
Udbytte pr. aktie	$\frac{\text{Udbytteprocent} \times \text{aktiens pålydende}}{100}$
Udbytteprocent	Moderselskabets udbytteprocent
Payout ratio	$\frac{\text{Udbyttebetaling}}{\text{Resultat*}}$
Aktuel Price Earning (P/E)	$\frac{\text{Børskurs}}{\text{EPS}}$
Price/Cash Flow (P/CF)	$\frac{\text{Børskurs}}{\text{CFPS}}$
Kurs-/indre værdi (P/BV)	$\frac{\text{Børskurs}}{\text{Indre værdi}}$