



**Blue Vision A/S**

Delårsrapport 1. januar – 30. september 2012

Selskabsmeddelelse nr. 13 af 6. november 2012

CVR-nr. 26 79 14 13

## Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	3
Selskabsmeddelelse nr. 13 af 6. november 2012	3
Hoved- og nøgletal for koncernen	6
Koncernens udvikling	7
Ledelsespåtegning	14
Koncernregnskab 1. januar – 30. september 2012	15
Resultatopgørelse	15
Totalindkomstopgørelse	16
Balance	17
Egenkapitalopgørelse	19
Pengestrømsopgørelse	20
Noter	

## Ledelsesberetning

### Selskabsmeddelelse nr. 13 - 2012.

Bestyrelsen for Blue Vision A/S har den 6. november 2012 behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar – 30. september 2012.

Delårsregnskabet er ikke revideret eller reviewet af selskabets revisor.

#### RESUME

Blue Vision koncernen opnåede i perioden 1. januar – 30. september 2012 et resultat efter skat på -12.349 tkr. (1. januar – 30. september 2011: -9.939 tkr.). Resultatet følger i generelle træk de stillede forventninger til perioden med et resultat fra koncernens primære drift tæt på et 0-resultat. Underskuddet for perioden kan således fortsat i al væsentlighed henføres til koncernens finansieringsomkostninger.

30. september 2012 havde koncernen en egenkapital på 67.317 tkr. (30. september 2011: 86.751 tkr.).

Bestyrelsen i Blue Vision A/S har på bestyrelsesmøde 30. marts 2012 besluttet at udnytte bemyndigelse i selskabets vedtægter til gennemførelse af en kapitaludvidelse på 68,1 - 151,6 mio. kr. ved udstedelse af B-aktier.

30. marts 2012 har Blue Vision A/S optaget et ansvarligt lån på 60 mio. kr., jf. nedenfor under ”Bestyrelsesbeslutninger”.

17. oktober 2012 har Blue Vision A/S’ datterselskab Strandpromenaden A/S optaget lån på 45 mio. kr. fra DOXA Investments A/S til finansiering af betalingen af den resterende gæld til Freja Ejendomme A/S.

Tilvejebringelsen af det ansvarlige lån og lånet i Strandpromenaden A/S indebærer, at finansieringen af koncernens aktiviteter i 2012 og 2013 er sikret.

Kapitaludvidelsen i form af en fortegningsmission, der oprindeligt var planlagt til at skulle finde sted i 2012, er på baggrund af ovenstående udsat til 2013.

Blue Vision koncernen har ikke foretaget investeringer i nye ejendomsprojekter i perioden 1. januar – 30. september 2012.

#### Hovedpunkter (3. kvartal 2012)

- 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 køb af Strandpromenaden 33 – 39, hvorefter denne forfaldt til betaling med 20.037.500 kr. den 9. juli

## Ledelsesberetning

2012 og med den resterende andel af den oprindelige hovedstol på 23.177.600 kr. med tillæg af tilskrevne renter, den 15. oktober 2012.

- Seaside Holding koncernen har fået varsel om stigning i administrationsgebyret på koncernens realkreditfinansiering fra 1 % til 2,5 %. Stigningen vil være gældende fra 1. oktober 2012 og indebærer en stigning i administrationsgebyret for den resterende del af 2012 på 0,6 mio. kr. Til sikkerhed for den negative dagsværdi af renteswaps har Seaside Holding A/S samtidig deponeret 6,0 mio. kr. på en sikringskonto. Beløbet udgør provenuet fra en yderligere belåning i Nykredit Bank A/S med sikkerhed i ejendommene i Seaside Holding koncernen. Lånet løber til 31. december 2012.
- Koncernens forventninger til resultatet før finansiering og værdireguleringer for 2012 er uændret i forhold til udmeldingen ved offentliggørelse af årsrapporten 2011.

### Begivenheder efter delårsperiodens udløb.

17. oktober 2012 har Blue Vision A/S' datterselskab Strandpromenaden A/S optaget lån på 45 mio. kr. fra DOXA Investments A/S til finansiering af betalingen af den resterende gæld til Freja Ejendomme A/S. Det er aftalt, at lånet forrentes med 10 % p.a., og at DOXA Investments A/S, som yderligere betaling for lånet, opnår ret til 50 % af provenuet fra et eventuelt salg af Strandpromenaden A/S. Lånet udbetales endeligt 31. oktober 2012 og løber frem til 31. oktober 2014.

Bestyrelsen har den 30. oktober 2012 besluttet at udskyde den planlagte fortegningsmission yderligere, jf. ovenfor, til 2013.

Vedbæk, den 6. november 2012.

Blue Vision A/S

Frederik Westenholz  
Bestyrelsesformand

Vilhelm Boas  
Direktør

## Ledelsesberetning

### Kontaktperson – Investor Relations

På Blue Vision A/S' hjemmeside [www.blue-vision.dk](http://www.blue-vision.dk) findes yderligere informationer og samtlige offentliggjorte meddelelser.

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

Vilhelm Boas

Telefon: +45 36 94 44 17

Telefax: +45 36 94 40 10

E-mail: [info@blue-vision.dk](mailto:info@blue-vision.dk)

## Ledelsesberetning

### HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

Resultatopgørelse (angivet i 1.000 kr.)	1. januar - 30. september 2012	1. januar - 30. september 2011	3. kvartal 2012	3. kvartal 2011	2011
Omsætning	10.099	11.633	3.146	3.888	15.486
Bruttoresultat	5.380	6.426	1.313	2.183	8.384
Resultat af primær drift	-66	1.357	-209	477	1.493
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og finansielle gældsforpligtelser	-454	0	0	0	3.960
Resultat af finansielle poster	-15.919	-14.609	-5.599	-4.559	-27.842
Resultat	-12.349	-9.939	-4.370	-3.054	-16.978
Totalindkomst	-12.349	-9.939	-4.370	-3.054	-16.978
Investeringsejendomme	300.978	342.909			303.264
Investeringsejendomme under opførelse	100.062	100.019			100.062
Projektbeholdning	35.000	35.000			35.000
Aktiekapital	75.784	75.784			75.784
Egenkapital	67.317	86.751			79.666
Aktiver i alt	519.465	503.142			507.761
Pengestrøm fra driften	-35.729	-4.154	-22.445	-1.519	-5.713
Pengestrøm til investering, netto	0	-4.586	0	-1.995	-4.628
Heraf til investering i materielle aktiver	0	-4.586	0	-1.995	-4.628
Pengestrøm fra finansiering	87.037	7.944	26.037	2.944	9.214
Pengestrøm i alt	51.308	-796	3.592	-570	-1.127
<b>Nøgletal</b>					
Resultat før skat i pct. af gennemsnitlig egenkapital	-21,34	-17,55			-48,45
Resultat efter skat i pct. af gennemsnitlig egenkapital	-16,03	-13,16			-36,74
Resultat pr. aktie (EPS Basic), kr.	-16,30	-13,11			-22,40
Udvandet resultat pr. aktie (EPS D), kr.	-16,30	-13,11			-19,73
Resultat efter skat pr. gennemsnitlig antal aktier ekskl. egne aktier (i kr.)	-16,30	-13,11			-24,42
Soliditetsgrad	12,96	17,24			15,69
<b>Antal aktier (angivet i stk.)</b>					
Udestående antal aktier, ultimo	757.835	757.835	757.835	757.835	757.835
Udestående antal aktier ekskl. egne aktier, ultimo	757.732	757.732	757.732	757.732	757.732
Gns. antal udestående aktier ekskl. egne aktier	757.732	672.328	757.732	757.732	695.342
<b>Pr. aktie á nom. 100 kr. (angivet i kr.)</b>					
Indre værdi	88,83	114,47			105,12
Børskurs (seneste handel)	68,00	144,00			130,00
Børskurs / indre værdi	0,7655	1,2580			1,6318

Resultat og udvandet resultat pr. aktie er beregnet i overensstemmelse med IAS 33. Øvrige nøgletal er beregnet i overensstemmelse med Den Danske Analytikerforenings "Anbefalinger og Nøgletal 2010".  
Delårsregnskaberne er ikke revideret, og der er ikke foretaget review.

## Ledelsesberetning

### Koncernens udvikling

Blue Vision koncernen opnåede i perioden 1. januar – 30. september 2012 et resultat efter skat på -12.349 tkr. (1. januar - 30. september 2011: -9.939 tkr.), hvilket fortsat i al væsentlighed kan henføres til koncernens finansieringsomkostninger.

Pr. 30. september 2012 udgjorde koncernens egenkapital 67.317 tkr. (30. september 2011: 86.751 tkr.).

Koncernens ejendom på Skovgårdsvej 21 i Charlottenlund er 1. februar 2012 overdraget til en ny ejer. Ejendommen blev solgt ved betinget salgsaftale i november 2011 alene betinget af, at tilbudspligten til ejendommens lejere ikke udløste overdragelse til disse. Avancen ved dette salg er indregnet i resultatet for 2011.

Ligeledes er koncernens ejendom i Ole Suhrs Gade 13 - 15 i København 1. marts 2012 overdraget til en ny ejer. Ejendommen blev solgt ved betinget salgsaftale i november 2011 alene betinget af, at tilbudspligten til ejendommens lejere ikke udløste overdragelse til disse. Avancen ved dette salg er indregnet i resultatet for 2011.

30. marts 2012 har Blue Vision A/S optaget et yderligere ansvarligt lån på 60 mio. kr., jf. nedenfor under ”Bestyrelsesbeslutninger”.

Tilvejebringelsen af det ansvarlige lån indebærer, at finansieringen af koncernens aktiviteter i 2012 er sikret.

Bestyrelsen i Blue Vision A/S har på bestyrelsesmøde 30. marts 2012 besluttet 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”.

Bestyrelsen har efterfølgende besluttet at udskyde gennemførelsen af ovennævnte fortegningsmission, der oprindeligt var planlagt at skulle finde sted i juni 2012.

Blue Vision A/S afholdt 30. april 2012 ordinær generalforsamling. Indkaldelsen var udsendt den 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.

Blue Vision A/S har med virkning fra 1. juli 2012 flyttet kontoradresse, jfr. ”Selskabsoplysninger” side 26.

Strandpromenaden A/S indgik den 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

## Ledelsesberetning

andel af den oprindelige hovedstol på 23.177.600 kr. med tillæg af tilskrevne renter, den 15. oktober 2012.

Til sikkerhed for Strandpromenaden A/S' forpligtelser i henhold til tillægget har selskabet og Blue Vision A/S stillet sædvanlige sikkerheder i forhold til Freja Ejendomme A/S.

Betalingen af 20.037.500 kr. er efterfølgende afregnet til Freja Ejendomme A/S i henhold til aftalen.

Seaside Holding koncernen, der er en 100 % ejet delkoncern i Blue Vision koncernen, har fået varsel om stigning i administrationsgebyret på koncernens realkreditfinansiering fra 1 % til 2,5 %. Stigningen vil være gældende fra 1. oktober 2012 og indebærer en stigning i administrationsgebyret for den resterende del af 2012 på 0,6 mio. kr.

Til sikkerhed for den negative dagsværdi af renteswaps, som er indgået til afdækning af renterisikoen på realkreditfinansieringen, har Seaside Holding A/S samtidig deponeret 6,0 mio. kr. på en sikringskonto. Beløbet udgør provenuet fra en yderligere belåning i Nykredit Bank A/S med sikkerhed i ejendommene i Seaside Holding koncernen. Lånet løber til 31. december 2012.

Blue Vision koncernen har ikke foretaget investeringer i nye ejendomsprojekter i perioden 1. januar – 30. september 2012.

Herudover har perioden 1. januar – 30. september 2012 været præget af aktiviteter i forbindelse med vurdering og analyser af en række mulige nye ejendomsinvesteringsprojekter.

### Udviklingen i segmenter

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

Udviklingen i ejendomsmarkedet i koncernens fokusområde har i perioden 1. januar – 30. september 2012 fortsat været kendetegnet ved et lavt aktivitetsniveau.

Udviklingen forventes at fortsætte i den resterende del af 2012, dog med begyndende opblødning på de finansielle markeder og dermed stigning i antallet af transaktioner på ejendomsmarkedet. Det vil derfor fortsat være hensigten at udvikle koncernens portefølje yderligere og opportunistisk udnytte konjunkturerne på ejendomsmarkedet.

### Væsentlige risici

Som omtalt i årsrapporten for 2011 er Blue Vision koncernen som aktør på ejendomsmarkedet underlagt dette markeds generelle udvikling, der igen bl.a. er afhængig af rente- og konjunkturudviklingen.



## Ledelsesberetning

Ingen af disse risici er ud over almindeligt forekomne inden for ejendomsbranchen.

### Bestyrelsesbeslutninger

30. marts 2012 har Blue Vision A/S godkendt optagelsen af ansvarligt lån på 60 mio kr. Det ansvarlige lån er underlagt en begrænsning i disponeringsretten, således at proventet alene kan anvendes til sikring af finansieringen af driften i henhold til det lagte budget for det kommende år, bidrage til refinansiering af koncernens projekt på Strandpromenaden A/S, tilbagebetaling af etablerede ansvarlige lån fra Kiwi Deposit Holdings A/S og Intrinsic Property Holding A/S (9,9 mio. kr.) samt egenfinansiering af nye investeringer i henhold til selskabets strategi. Proventet indestår på en af Blue Vision A/S oprettet konto i et pengeinstitut. 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.

Lånet løber til 30. marts 2015 med en oprullende rente på 5 % p.a. Lånet skal i forbindelse med en forestående kapitaludvidelse afdrages med et beløb svarende til 25 % af den tegnede kapital ved tegningsperiodens udløb. Herudover er lånet afdragsfrit frem til endelig forfald.

Bestyrelsen i Blue Vision A/S har på bestyrelsesmøde 30. marts 2012 besluttet at udnytte bemyndigelse i selskabets vedtægter til gennemførelse af en kapitaludvidelse på 68,1 - 151,6 mio. kr. ved udstedelse af B-aktier. B-aktierne udstedes med samme rettigheder som de bestående aktier med fortegningsret for de bestående aktionærer, men tegnes ved delvis indbetaling af tegningsproventet. Tegningen gennemføres ved indbetaling af 25 % af den tegnede kapital på tegningstidspunktet, svarende til 17,0 - 37,9 mio. kr.

Tegningen af de nye B-aktier udbydes herefter ved tildeling af tegningsretter til bestående aktionærer i forholdet 1:2 med ret til tegning af 1.515.678 stk. aktier til tegningskurs 100 kr. pr. B-aktie a nominelt 100 kr. pr. stk.

Fortegningsemissionen var oprindeligt planlagt til at skulle gennemføres i juni 2012, men bestyrelsen har efterfølgende besluttet at udskyde kapitaludvidelsen til gennemførelse i 2013.

### Forventninger til 2012

Som anført i årsrapporten for 2011, vil 2012 fortsat være præget af en generel fokus på optimering og konsolidering af koncernens bestående aktiviteter. Her tænkes primært på videreudviklingen, byggeriet og salget af projektet i Strandpromenaden A/S samt fokus på optimering af driften af investeringsejendommene i Seaside Holding koncernen.

## Ledelsesberetning

Ved offentliggørelse af årsrapporten for 2011, jf. markedsmeddelelse nr. 3 af 30. marts 2012 forventede Blue Vision koncernen en omsætning fra de bestående aktiviteter i form af lejeindtægter på 12 - 13 mio. kr. i 2012. Blue Vision koncernen fastholder de tidligere udmeldte forventninger til omsætningen.

For 2012 forventer koncernen et resultat før finansiering og værdireguleringer fra alle bestående aktiviteter i størrelsesordenen 0 kr. eksklusive resultatet af forventet salg af aktiver i året, hvilket er uændret sammenholdt med forventninger udmeldt ved offentliggørelse af årsrapporten for 2011, jf. markedsmeddelelse nr. 3 af 30. marts 2012.

### Begivenheder efter delårsperiodens udløb

17. oktober 2012 har Blue Vision A/S' datterselskab Strandpromenaden A/S optaget lån på 45 mio. kr. fra DOXA Investments A/S til finansiering af betaling af den resterende gæld til Freja Ejendomme A/S. Lånet udbetales endeligt 31. oktober 2012 og løber frem til 31. oktober 2014.

Det er aftalt, at lånet forrentes med 10 % p.a., og at DOXA Investments A/S, som yderligere betaling for lånet, opnår ret til 50 % af provenuet fra et eventuelt salg af Strandpromenaden A/S. Det er endvidere aftalt, at provenuet skal opgøres som summen af aktiernes indre værdi fratrukket det beløb, som Strandpromenaden A/S har betalt Freja Ejendomme A/S for ejendommen, Strandpromenaden 33-39.

Til sikkerhed for Strandpromenaden A/S' forpligtelser i henhold til lånet stiller selskabet og Blue Vision A/S sædvanlige sikkerheder i forhold til DOXA Investments A/S.

Provenuet fra lånet er delvis anvendt til indfrielse af mellemfinansieringen af betalingen til Freja Ejendomme A/S i juli 2011 med 20.037.500 kr., og den resterende del er deponeret på en deponeringskonto til fordel for Freja Ejendomme A/S til endelig indfrielse af den resterende gæld på 23.177.600 kr. med tillæg af renter, når de stillede sikkerheder er frigivet af Freja Ejendomme A/S.

Bestyrelsen har 30. oktober 2012 besluttet at udskyde den planlagte fortegningsmission, jf. ovenfor, til 2013.

Med optagelsen af lånet på 45 mio. kr. i datterselskabet Strandpromenaden A/S er der gennemført en foreløbig refinansiering af gælden i dette selskab. I tillæg hertil har Blue Vision A/S gennem optagelsen af det ansvarlige lån på 60 mio. kr. i marts 2012 sikret finansieringen af selskabets aktiviteter for den resterende del af 2012 og 2013 samt eventuelt nye investeringstiltag.

## Ledelsesberetning

Det er på den baggrund bestyrelsens opfattelse, at koncernen er sikret det fornødne kapitalberedskab til dækning af koncernens finansieringsbehov for perioden frem til udgangen af 2013, og at den planlagte fortegningsmission derfor kan udskydes til gennemførelse i 2013.

Herudover er der ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter periodens udløb.

## Aktionærinformation

Blue Vision A/S har 30. april 2012 afholdt ordinær generalforsamling. Der henvises til markedsmeddelelse nr. 7 af 30. april 2012 for yderligere information herom.

## Ledelsesberetning

### Udsendte selskabsmeddelelser i 2012

Blue Vision A/S har i perioden 1. januar - 30. september 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 DKK 100 til en pris på DKK 100 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.   |
| 03. 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.   |
| 06. juli   | Blue Vision A/S' datterselskab, Strandpromenaden A/S, indgår tillæg til aftale med Freja Ejendomme A/S om betalingsvilkårene for restkøbesummen for ejendommen beliggende Strandpromenaden 33-39.  |
| 15. august | Offentliggørelse af delårsrapport for perioden 1. januar - 30. juni 2012.  |

## Ledelsesberetning

Blue Vision A/S har efter udløbet af 3. kvartal 2012 udsendt følgende selskabsmeddelelser.

- |             |  |
|-------------|--|
| 17. oktober | Blue Vision A/S' datterselskab Strandpromenaden A/S optager lån på 45 mio. kr. |
| 30. oktober | Udsættelse af fortegningsmission til 2013                                      |

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar – 30. september 2012 for Blue Vision A/S.

Delårsregnskabet, der ikke er revideret eller reviewet af selskabets revisor, aflægges i overensstemmelse med IAS 34 ”Præsentation af delårsregnskaber” som godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Det er vores opfattelse, at delårsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. september 2012.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, periodens resultat og af koncernens finansielle stilling som helhed og en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen står overfor.

Vedbæk, den 6. november 2012

Direktion:

---

Vilhelm Boas  
Direktør

Bestyrelse:

---

Frederik Westenholz, Formand

---

Jørgen Glistrup

---

Martin Blædel

---

Henrik Andersen

---

Lars Fogh

## Koncernregnskab 1. januar - 30. september 2012

### RESULTATOPGØRELSE

tkr.	Note	1/1 – 30/9 2012	1/1 – 30/9 2011	3. kvartal 2012	3. kvartal 2011
Omsætning		10.099	11.633	3.146	3.888
Driftsomkostninger		4.719	5.207	1.834	1.705
<b>Bruttoresultat</b>		5.380	6.426	1.313	2.183
Administrationsomkostninger		-5.446	-5.070	-1.522	-1.706
<b>Resultat af primær drift</b>		-66	1.357	-209	477
Værdireguleringer af investeringsejendomme og finansielle gældsforpligtelser		-454	0	0	0
Finansielle indtægter		1.297	40	652	32
Finansielle omkostninger	5	-17.216	-14.649	-6.251	-4.591
<b>Resultat før skat</b>		-16.439	-13.252	-5.808	-4.083
Skat af periodens resultat		4.090	3.313	1.439	1.029
<b>Periodens resultat</b>		-12.349	-9.939	-4.370	-3.054
Fordeles således:					
Aktionærerne i Blue Vision A/S		-12.349	-9.939	-4.370	-3.054
		-12.349	-9.939	-4.370	-3.054
<b>Resultat pr. aktie</b>					
Resultat pr. aktie (EPS Basic)		-16,30	-13,11	-5,77	-4,03
Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D)		-16,30	-13,11	-5,77	-4,03

## Koncernregnskab 1. januar - 30. september 2012

### TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

tkr.	<u>1/1-30/9 2012</u>	<u>1/1-30/9 2011</u>	<u>3. kvartal 2012</u>	<u>3. kvartal 2011</u>
Periodens resultat	-12.349	-9.939	-4.370	-3.054
Anden totalindkomst efter skat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Totalindkomst i alt</b>	<u><b>-12.349</b></u>	<u><b>-9.939</b></u>	<u><b>-4.370</b></u>	<u><b>-3.054</b></u>
Fordeles således:				
Aktionærerne i Blue Vision A/S	<u>-12.349</u>	<u>-9.939</u>	<u>-4.370</u>	<u>-3.054</u>
	<u><u>-12.349</u></u>	<u><u>-9.939</u></u>	<u><u>-4.370</u></u>	<u><u>-3.054</u></u>



## Koncernregnskab 1. januar - 30. september 2012

### BALANCE

tkr.	Note	30/9 2012	31/12 2011	30/9 2011
<b>AKTIVER</b>				
<b>Langfristede aktiver</b>				
<b>Materielle aktiver</b>				
Investeringsjendomme		300.978	303.264	342.909
Investeringsjendomme under opførelse		100.062	100.062	100.019
		<u>401.040</u>	<u>403.326</u>	<u>442.928</u>
<b>Andre langfristede aktiver</b>				
Udskudte skatteaktiver		25.990	22.059	21.019
		<u>25.990</u>	<u>22.059</u>	<u>21.019</u>
<b>Langfristede aktiver i alt</b>		<u>427.030</u>	<u>425.385</u>	<u>463.947</u>
<b>Kortfristede aktiver</b>				
Projektbeholdning		35.000	35.000	35.000
Tilgodehavender		3.307	645	1.044
Likvide beholdninger		54.128	2.820	3.151
		<u>92.435</u>	<u>38.465</u>	<u>39.195</u>
Aktiver bestemt for salg		0	43.911	0
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		<u>92.435</u>	<u>82.376</u>	<u>39.195</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>519.465</u></u>	<u><u>507.761</u></u>	<u><u>503.142</u></u>

## Koncernregnskab 1. januar - 30. september 2012

### BALANCE

tkr.	Note	30/9 2012	31/12 2011	30/9 2011
<b>PASSIVER</b>				
<b>Egenkapital</b>				
Aktiekapital		75.784	75.784	75.784
Overkurs fra emission		0	0	12.308
Reserve for konverteringsretter		1.285	1.285	8.305
Reserve for egne aktier		-10	-10	-10
Overført resultat		-9.742	2.607	-9.636
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>67.317</b>	<b>79.666</b>	<b>86.751</b>
<b>Forpligtelser</b>				
<b>Langfristede forpligtelser</b>				
Ansvarligt lån	6	61.500	0	0
Ansvarligt lån fra kapitalejere	7	473	9.214	7.944
Gæld til kapitalejere	7	142.051	136.447	134.238
Kreditinstitutter		171.464	178.446	217.307
Udskudt skat		1.635	1.848	2.860
Andre gældsforpligtelser		24.883	0	43.492
<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>		<b>402.006</b>	<b>325.955</b>	<b>405.841</b>
<b>Kortfristede forpligtelser</b>				
Deposita		4.642	4.414	5.527
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	8	45.500	57.975	5.023
		50.142	62.389	10.550
Forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg		0	39.751	0
<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>		<b>50.142</b>	<b>102.140</b>	<b>10.550</b>
<b>Forpligtelser i alt</b>		<b>452.148</b>	<b>428.095</b>	<b>416.391</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>519.465</b>	<b>507.761</b>	<b>503.142</b>

## Koncernregnskab 1. januar - 30. september 2012

### EGENKAPITALOPGØRELSE

tkr.	Aktie- kapital	Reserve for egne aktier	Over- kurs fra emis- sion	Reserve for konver- terings- retter	Overført resultat	Egen- kapital i alt
<b>Egenkapital 1. januar 2011</b>	45.000	-10	0	7.771	303	53.064
<b>Egenkapitalbevægelser, 1. januar – 30. september 2011</b>						
Periodens totalindkomst	0	0	0	0	-9.939	-9.939
Kapitaludvidelse ved konvertering af gæld	30.784	0	12.308	0	0	43.092
Udstedelse af konvertible gældsbreve	0	0	0	534	0	534
<b>Egenkapitalbevægelser 1. januar – 30. september 2011 i alt</b>	30.784	0	12.308	534	-9.939	33.687
<b>Egenkapital 30. september 2011</b>	75.784	-10	12.308	8.305	-9.636	86.751

tkr.	Aktie- kapital	Reserve for egne aktier	Over- kurs fra emis- sion	Reserve for konver- terings- retter	Overført resultat	Egen- kapital i alt
<b>Egenkapital 1. januar 2012</b>	75.784	-10	0	1.285	2.607	79.666
<b>Egenkapitalbevægelser, 1. januar – 30. september 2012</b>						
Periodens totalindkomst	0	0	0	0	-12.349	-12.349
<b>Egenkapitalbevægelser 1. januar – 30. september 2012 i alt</b>	0	0	0	0	-12.349	-12.349
<b>Egenkapital 30. september 2012</b>	75.784	-10	0	1.285	-9.742	67.317

## Koncernregnskab 1. januar - 30. september 2012

### PENGESTRØMSOPGØRELSE

tkr.	Note	1/1-30/9 2012	1/1-30/9 2011	2011
<b>Periodens resultat efter skat</b>		-12.349	-9.939	-16.978
Skat af periodens resultat		-4.090	-3.313	-5.411
Finansielle indtægter		-1.297	-40	-24
Finansielle omkostninger		17.216	14.649	27.866
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og finansielle gældsforpligtelser		454	0	-3.960
<b>Pengestrøm fra primær drift før ændringer i driftskapital</b>		-66	1.357	1.493
Ændring i driftskapital		-29.225	-640	1.370
Pengestrøm fra primær drift		-29.291	717	2.863
Renteindtægter, betalt		3	40	24
Renteomkostninger, betalt		-6.441	-4.911	-8.600
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		-35.729	-4.154	-5.713
Køb af materielle aktiver		0	-4.586	-4.628
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		0	-4.586	-4.628
Optagelse af lån		87.037	7.944	9.214
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		87.037	7.944	9.214
<b>Ændring i likvider</b>		51.308	-796	-1.127
Likvider 1. januar		2.820	3.947	3.947
<b>Likvider ultimo perioden</b>		54.128	3.151	2.820
Likvider specificeres således:				
Indestående på sikringskonto		6.000	0	0
Øvrige likvide beholdninger		48.128	3.151	2.820
<b>Likvider ultimo perioden</b>		54.128	3.151	2.820

## Koncernregnskab 1. januar - 30. september 2012

### Noter

#### 1. Anvendt regnskabspraksis

Delårsrapporten aflægges i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsregnskaber" som godkendt af EU og danske oplysningskrav til børsnoterede selskaber.

Anvendt regnskabspraksis er bortset fra nedenstående ændringer uændret i forhold til koncernregnskabet og årsregnskabet for 2011, hvortil der henvises.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for 2011 indeholder den fulde beskrivelse af anvendt regnskabspraksis.

#### **Ændring af anvendt regnskabspraksis.**

Blue Vision A/S har implementeret de standarder og fortolkningsbidrag, der træder i kraft for 2012. Ingen af disse har påvirket indregning og måling i 2012 eller forventes at påvirke Blue Vision A/S.

#### 2. Skøn og estimater

Udarbejdelsen af delårsrapporter kræver, at ledelsen foretager regnskabsmæssige skøn og estimater, som påvirker anvendelsen af regnskabspraksis og indregnede aktiver, forpligtelser, indtægter og omkostninger. Faktiske resultater kan afvige fra disse skøn.

De væsentlige skøn, som ledelsen foretager ved anvendelsen af koncernens regnskabspraksis, og den væsentlige skønsmæssige usikkerhed forbundet hermed, er de samme ved udarbejdelsen af den sammendragne delårsrapport som ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet pr. 31. december 2011.

#### 3. Risici

Finansielle risici og risikostyringspolitikker er uændrede i forhold til koncernregnskab og årsregnskab for 2011, hvortil der henvises.

## Koncernregnskab 1. januar - 30. september 2012

### Noter

#### 4. Kapitalforhold

Bestyrelsen i Blue Vision A/S har på bestyrelsesmøde 30. marts 2012 besluttet at udnytte bemyndigelse i selskabets vedtægter til gennemførelse af en kapitaludvidelse på 68,1 - 151,6 mio. kr. ved udstedelse af B-aktier. B-aktierne udstedes med samme rettigheder som de bestående aktier med fortegningsret for de bestående aktionærer, men tegnes ved delvis indbetaling aftegningsprovenuet. Tegningen gennemføres ved indbetaling af 25 % af den tegnede kapital på tegningstidspunktet, svarende til 17,0 - 37,9 mio. kr.

Tegningen af de nye B-aktier udbydes herefter ved tildeling af tegningsretter til bestående aktionærer i forholdet 1:2 med ret til tegning af 1.515.678 stk. aktier til tegningskurs 100 kr. pr. B-aktie a nominelt 100 kr. pr. stk.

De nye B-aktier tegnes som ikke-noterede aktier, men vil blive optaget til notering, når det fulde tegningsprovenu er indbetalt.

Bestyrelsen har besluttet at udskyde fortegningsmissionen, således at tegningen nu forventes gennemført i 2013.

#### 5. Finansielle omkostninger.

De finansielle omkostninger for perioden 1. januar – 30. september 2012 omfatter udover rentekomkostninger på lån værdiregulering af koncernens renteswap på 1,5 mio. DKK. Den samlede værdiregulering af koncernens renteswaps udgør 12,0 mio. kr. pr. 30. september 2012.

#### 6. Ansvarligt lån

30. marts 2012 har Blue Vision A/S optaget yderligere ansvarligt lån på 60 mio. kr. Det ansvarlige lån er underlagt en begrænsning i disponeringsretten, således at provenuet alene kan anvendes til sikring af finansieringen af driften i henhold til det lagte budget for det kommende år, bidrage til refinansiering af koncernens projekt på Strandpromenaden A/S, tilbagebetaling af etablerede ansvarlige lån fra Kiwi Deposit Holdings A/S og Intrinsic Property Holding A/S samt egenfinansiering af nye investeringer i henhold til selskabets strategi. Provenuet indestår på en af Blue Vision A/S oprettet konto i et pengeinstitut. Det til enhver tid indestående provenu på kontoen er stillet til sikkerhed for långiver, der løbende skal godkende anvendelse af provenuet i overensstemmelse med ovenstående begrænsninger i lånets anvendelsesmuligheder.

Der er i april 2012 foretaget indfrielse af ansvarlige lån inklusiv tilskrevne renter til kapitalejere på 9,9 mio. kr. ved anvendelse af provenu fra lånet, jf. ovenfor.

## Koncernregnskab 1. januar - 30. september 2012

### Noter

#### 7. Gæld til kapitalejere

De ansvarlige lån fra kapitalejere pr. 30. september 2012 sammensætter sig således:

tkr.	30/9 2012	31/12 2011	30/9 2011
Kiwi Deposit Holdings A/S	0	6.979	5.852
Intrinsic Property Holding A/S	0	1.797	1.762
Blue Estate Holding A/S	473	438	330
	<u>473</u>	<u>9.214</u>	<u>7.944</u>

**Gæld til kapitalejere** pr. 30. september 2012 vedrører koncernens gæld i form af 3 Vendor notes til ALMC hf. med tilskrevne renter:

tkr.	30/9 2012	31/12 2011	30/9 2011
ALMC hf.	142.051	136.477	134.238
	<u>142.051</u>	<u>136.477</u>	<u>134.238</u>

#### 8. Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser

I regnskabsposten indgår gæld til Freja Ejendomme A/S pr. 30. september 2012 på 24.870 tkr. inklusiv tilskrevne renter. Gælden inklusiv tilskrevne renter er endeligt indfriet 31. oktober 2012.

## Koncernregnskab 1. januar - 30. september 2012

### Noter

#### 9. Nærstående parter

Koncernens nærtstående parter omfatter Blue Vision A/S's bestyrelse og direktion samt en række større aktionærer. 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 Holdings 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 Holdings A/S, aktionær, og Intrinsic Property Holdings A/S, aktionær.

#### Koncernens transaktioner med nærtstående parter

Blue Vision A/S har i april 2012 indfriet ansvarlige lån inklusiv tilskrevne renter til Kiwi Deposit Holdings A/S og Intrinsic Property Holdings A/S på 9,9 mio. kr.

#### 10. Begivenheder efter delårsperiodens udløb

17. oktober 2012 har Blue Vision A/S' datterselskab Strandpromenaden A/S optaget lån på 45 mio. kr. fra DOXA Investments A/S til finansiering af betalingen af den resterende gæld til Freja Ejendomme A/S. Lånet udbetales endeligt 31. oktober 2012 og løber frem til 31. oktober 2014.

Det er aftalt, at lånet forrentes med 10 % p.a., og at DOXA Investments A/S, som yderligere betaling for lånet, opnår ret til 50 % af proventet fra et eventuelt salg af Strandpromenaden A/S. Det er endvidere aftalt, at proventet skal opgøres som summen af aktiernes indre værdi fratrukket det beløb, som Strandpromenaden A/S har betalt Freja Ejendomme A/S for ejendommen, Strandpromenaden 33-39.

Til sikkerhed for Strandpromenaden A/S' forpligtelser i henhold til lånet stiller selskabet og Blue Vision A/S sædvanlige sikkerheder i forhold til DOXA Investments A/S.

Proventet fra lånet er delvis anvendt til indfrielse af mellemfinansieringen af betalingen til Freja Ejendomme A/S i juli 2012 med 20.037.500 kr., og den resterende del er deponeret på en deponeringskonto til fordel for Freja Ejendomme A/S til endelig indfrielse af den resterende gæld på 23.177.600 kr. med tillæg af renter, når de stillede sikkerheder er frigivet af Freja Ejendomme A/S.



## Koncernregnskab 1. januar - 30. september 2012

### Noter

Bestyrelsen har 30. oktober 2012 besluttet at udskyde den planlagte fortegningsmission, jf. ovenfor, til 2013.

Med optagelsen af lånet på 45 mio. kr. i datterselskabet Strandpromenaden A/S er der gennemført en foreløbig refinansiering af gælden i dette selskab. I tillæg hertil har Blue Vision A/S gennem optagelsen af det ansvarlige lån på 60 mio. kr. i marts 2012 sikret finansieringen af selskabets aktiviteter for den resterende del af 2012 og 2013 samt eventuelt nye investeringstiltag.

Det er på den baggrund bestyrelsens opfattelse, at koncernen er sikret det fornødne kapitalberedskab til dækning af koncernens finansieringsbehov for perioden frem til udgangen af 2013, og at den planlagte fortegningsmission derfor kan udskydes til gennemførelse i 2013.

Herudover er der ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter periodens udløb.

## Selskabsoplysninger

Blue Vision A/S  
Vedbæk Strandvej 341  
2950 Hellerup  
Danmark

Telefon: +45 36 94 44 17  
Telefax: +45 36 94 40 10  
Hjemmeside: [www.blue-vision.dk](http://www.blue-vision.dk)  
E-mail: [info@blue-vision.dk](mailto:info@blue-vision.dk)  
CVR-nr.: 26 79 14 13  
Stiftet: 20. september 2002  
Hjemstedskommune: Rudersdal

### Bestyrelse

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

### Direktion

Vilhelm Boas, direktør

### Revision

KPMG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Osvald Helmuths Vej 4  
2000 Frederiksberg