

# **Bluestar Properties ApS**

Frøbakken 6  
2870 Dyssegård

Årsrapport  
11. april 2016 - 30. juni 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**31/08/2017**

**Morten Rosenberg Nielsen**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger ..... | 3 |
|------------------------------|---|

**Påtegninger**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning ..... | 4 |
|-------------------------|---|

**Ledelsesberetning**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning ..... | 5 |
|-------------------------|---|

**Årsregnskab**

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis ..... | 6 |
|--------------------------------|---|

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Resultatopgørelse ..... | 8 |
|-------------------------|---|

|               |   |
|---------------|---|
| Balance ..... | 9 |
|---------------|---|

|             |    |
|-------------|----|
| Noter ..... | 11 |
|-------------|----|

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

Bluestar Properties ApS  
Frøbakken 6  
2870 Dyssegård

CVR-nr: 37610453  
Regnskabsår: 11/04/2016 - 30/06/2017

**Bankforbindelse**

Handelsbanken  
Torvet 7  
3600 Frederikssund  
DK Danmark

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 11.04.2016 - 30.06.2017 for Bluestar Properties ApS.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 30. Juni 2017 samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 11.04.2016 - 30.06.2017.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Dyssegård, den 31/08/2017

## Direktion

Morten Rosenberg Nielsen

Thomas Dahl Bøttger

# Ledelsesberetning

## **Hovedaktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i investering og udlejning af investeringsejendomme samt hermed beslægtet virksomhed

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på 288.848 kr i virksomhedens første regnskabsår, og virksomhedens balance pr. 30 Juni 2017 udviser en egenkapital på 338.848 kr.

Ejendommen er i regnskabsåret opskrevet med 473 t.kr. Der henvises til noter for yderligere uddybning

## **Begivenheder efter regnskabsafslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af selskabets finansielle stilling

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt

Årsrapporten for Bluestar Properties Aps for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

## Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten - dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

## Resultat opgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter indtægter ved udlejning af investeringsejendom. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabsloven §32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger direkte tilknyttet til den udlejede investeringsejendom, som er medgået til at opnå årets nettoomsætning.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme vurderes hvert år til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme er fastsat ud fra en ekstern mæglervurdering, en sammenlignelig transaktion eller en afkastmodel. Den afkastbaserede model tager udgangspunkt i budgetteret driftsafkast sat i forhold til et forretningskrav. I driftsafkastet indgår budgetteret huslejeindtægter og driftsomkostninger

Værdireguleringer og tilbageførsel heraf indregnes i resultatopgørelsen

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imdødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdi forringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

**Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

**Egenkapital****Foreslået udbytte**

Udbytte som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

**Selskabsskat**

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældmetode 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skateregler 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 resultatopgørelsen

**Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris. Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

# Resultatopgørelse 11. apr 2016 - 30. jun 2017

|   | Note | 2016/17<br>kr. |
|---|------|----------------|
| Nettoomsætning .....                                  |      | 224.987        |
| Eksterne omkostninger .....                           |      | -5.078         |
| Ejendomsomkostninger .....                            | 1    | -184.498       |
| <b>Bruttoresultat .....</b>                           |      | <b>35.411</b>  |
| <b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>         |      | <b>35.411</b>  |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....    | 2    | 472.737        |
| Øvrige finansielle omkostninger .....                 |      | -137.830       |
| <b>Ordinært resultat før skat .....</b>               |      | <b>370.318</b> |
| Skat af årets resultat .....                          | 3    | -81.470        |
| <b>Årets resultat .....</b>                           |      | <b>288.848</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                |      |                |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen ..... |      | 0              |
| <b>I alt .....</b>                                    |      | <b>0</b>       |



# Balance 30. juni 2017

## Aktiver

|   | Note | 2016/17<br>kr.   |
|---|------|------------------|
| Grunde og bygninger .....               |      | 4.475.000        |
| <b>Materielle aktiver i alt .....</b>   |      | <b>4.475.000</b> |
| <b>Langfristede aktiver i alt .....</b> |      | <b>4.475.000</b> |
| Likvide beholdninger .....              |      | 18.886           |
| <b>Kortfristede aktiver i alt .....</b> |      | <b>18.886</b>    |
| <b>Aktiver i alt .....</b>              |      | <b>4.493.886</b> |

# Balance 30. juni 2017

## Passiver

|  | Note     | 2016/17<br>kr.   |
|--|----------|------------------|
| Registreret kapital mv. ....   | 4        | 50.000           |
| Overført resultat .....  |          | 288.848          |
| Forslag til udbytte .....  |          | 0                |
| <b>Egenkapital i alt .....</b>   |          | <b>338.848</b>   |
| Udskudt skat .....   |          | 81.470           |
| Gæld til banker .....  |          | 1.283.845        |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .. |          | 2.595.123        |
| <b>Langfristede forpligtelser i alt .....</b>                                  | <b>5</b> | <b>3.960.438</b> |
| Gæld til banker .....  |          | 25.000           |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder .....                                      |          | 26.200           |
| Deposita .....   |          | 143.400          |
| <b>Kortfristede forpligtelser i alt .....</b>                                  |          | <b>194.600</b>   |
| <b>Forpligtelser i alt .....</b>   |          | <b>4.155.038</b> |
| <b>Passiver i alt .....</b>  |          | <b>4.493.886</b> |

# Noter

## 1. Ejendomsomkostninger

|  | 2017        |
|--|-------------|
| Ejendomsudgifter                                     | -48.863 kr  |
| Engangsomkostninger ved køb og etablering af ejendom | -135.635 kr |
|  | <hr/>       |
| Omkostninger i alt                                   | -184.498 kr |

## 2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Ejendommene er i regnskabsåret opskrevet med 473 t.kr, i overensstemmelse med salgspriser på sammenlignelige ejendomme . Der er anvendt et forsigtighedsprincip hvorved 10% er trukket fra salgspriserne

## 3. Skat af årets resultat

|                               | 2017      |
|-------------------------------|-----------|
| Hensættelser til udskudt skat | 81.470 kr |
|                               | <hr/>     |
| Hensættelser i alt            | 81.470 kr |

## 4. Registreret kapital mv.

Selskabets anpartskapital har uændret været 50.000 kr det seneste år

## 5. Langfristede forpligtelser i alt

|                                       | 2017      |
|---------------------------------------|-----------|
| Vedr. posten "Anden gæld"             | 2.184.456 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 410.667   |
| Gæld til investorer                   | <hr/>     |
| Anden gæld i alt                      | 2.595.123 |

## 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pr 30. Juni 2017 er der til sikkerhed for gæld til Handelsbanken, 1.308.845 kr., tinglyst ejerantebreve for 1.520.000 kr i selskabets ejendom