

## Bluestar Properties ApS

Frøbakken 6  
2870 Dyssegård  
CVR-nr. 37 61 04 53

### Årsrapport for 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. oktober 2022.

---

Thomas Dahl Bøttger  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Bluestar Properties ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dyssegård, den 21. oktober 2022

### Direktion

Thomas Dahl Bøttger  
Direktør

Morten Rosenberg Nielsen  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Til kapitalejerne i Bluestar Properties ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bluestar Properties ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Brøndby, den 21. oktober 2022

### ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 38 28 79

Anders Salomonsen  
statsautoriseret revisor  
mne40143

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Bluestar Properties ApS

Frøbakken 6

2870 Dyssegård

CVR-nr.: 37 61 04 53

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion**

Thomas Dahl Bøttger, Direktør

Morten Rosenberg Nielsen, Direktør

**Revision**

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ringager 4C, 2.th.

2605 Brøndby

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af køb og salg samt drift af ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 414.368 mod 920.300 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.076.385 mod 1.395.337 sidste år.

Regnskabsåret har været præget af køb af to ejendomme. Selskabets regulering af ejendomme til dagsværdi har i året haft en positiv indvirkning på resultat med mio.kr. 0,2 før skat.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>414.368</b>	<b>920.300</b>
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	173.573	1.168.424
3 Personaleomkostninger	-45.325	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>542.616</b>	<b>2.088.724</b>
Andre finansielle indtægter	1.637.632	0
Øvrige finansielle omkostninger	-795.638	-299.447
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.384.610</b>	<b>1.789.277</b>
4 Skat af årets resultat	-308.225	-393.940
<b>Årets resultat</b>	<b>1.076.385</b>	<b>1.395.337</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.076.385	1.395.337
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.076.385</b>	<b>1.395.337</b>



## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Anlægsaktiver</b>		
5 Investeringsejendomme	39.495.000	21.495.000
Materielle anlægsaktiver i alt	39.495.000	21.495.000
6 Andre værdipapirer og kapitalandele	0	950.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	0	950.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>39.495.000</b>	<b>22.445.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	133.997	62.932
Tilgodehavender i alt	133.997	62.932
Likvide beholdninger	1.709.295	446.317
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.843.292</b>	<b>509.249</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>41.338.292</b>	<b>22.954.249</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	54.000	54.000
Overført resultat	6.599.173	5.522.788
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.653.173</b>	<b>5.576.788</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	307.054	340.181
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>307.054</b>	<b>340.181</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	27.573.143	12.758.802
Modtagne forudbetalinger fra kunder	891.408	574.103
Anden gæld	1.088.634	24.592
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.705.708	3.230.718
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt	33.258.893	16.588.215
7 Kortfristet del af langfristet gæld	476.710	167.387
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	12.500
Selskabsskat	470.493	266.063
Anden gæld	146.969	3.115
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.119.172	449.065
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>34.378.065</b>	<b>17.037.280</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>41.338.292</b>	<b>22.954.249</b>
<b>1 Særlige poster</b>		
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Egenkapitaloppgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2021	54.000	5.522.788	5.576.788
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.076.385	1.076.385
	<b>54.000</b>	<b>6.599.173</b>	<b>6.653.173</b>

## Noter

---

### 1. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskarakter.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

Indtægter:

Kursgevinst ved omlægning af realkreditlån		1.529.566
		<u>1.529.566</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Andre finansielle indtægter		<u>1.529.566</u>
<b>Resultat af særlige poster netto</b>		<b><u>1.529.566</u></b>

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>2. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	<u>173.573</u>	<u>1.168.424</u>
	<b><u>173.573</u></b>	<b><u>1.168.424</u></b>
<b>3. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	<u>45.325</u>	<u>0</u>
	<b><u>45.325</u></b>	<b><u>0</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	341.352	151.141
Årets regulering af udskudt skat	<u>-33.127</u>	<u>242.799</u>
	<b><u>308.225</u></b>	<b><u>393.940</u></b>

## Noter

---

	<u>30/6 2022</u>	<u>30/6 2021</u>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2021	19.794.841	11.259.265
Tilgang i årets løb	<u>17.826.427</u>	<u>8.535.576</u>
<b>Kostpris 30. juni 2022</b>	<b><u>37.621.268</u></b>	<b><u>19.794.841</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2021	1.700.159	531.735
Årets regulering til dagsværdi	<u>173.573</u>	<u>1.168.424</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2022</b>	<b><u>1.873.732</u></b>	<b><u>1.700.159</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022</b>	<b><u>39.495.000</u></b>	<b><u>21.495.000</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
5,97	39.321.427	39.495.000	173.573

## Noter

---

	<u>30/6 2022</u>	<u>30/6 2021</u>
<b>6. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris 1. juli 2021	950.000	0
Tilgang i årets løb	0	950.000
Afgang i årets løb	<u>-950.000</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 30. juni 2022</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>950.000</u></b>
 <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022</b>	 <b><u>0</u></b>	 <b><u>950.000</u></b>

## 7. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 30/6 2022</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30/6 2022</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	28.049.853	476.710	27.573.143	25.807.464
Modtagne forudbetalinger fra kunder	891.408	0	891.408	0
Anden gæld	1.088.634	0	1.088.634	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>3.705.708</u>	<u>0</u>	<u>3.705.708</u>	<u>0</u>
	<b><u>33.735.603</u></b>	<b><u>476.710</u></b>	<b><u>33.258.893</u></b>	<b><u>25.807.464</u></b>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 28.0 mio.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 39.5 mio.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Bluestar Properties ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægten indregnes i resultatopgørelsen for perioden, når indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager til selskabets medarbejdere.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".



### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Selskabsskat 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 og for betalte acon-toskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

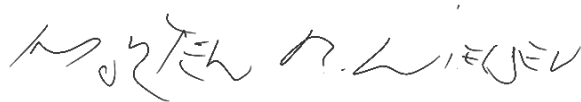
### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.



Morten Rosenberg Nielsen  
Som Direktør



IP-adresse:

Tidspunkt for underskrift: 21-10-2022 kl.: 14:15:13

Underskrevet med esignatur EasySign

**Thomas Dahl Bøttger**

Som Direktør

NEM ID

PID: 9208-2002-2-045533353582

Tidspunkt for underskrift: 21-10-2022 kl.: 15:05:07

Underskrevet med NemID

**Anders Salomonsen**

Som Revisor

NEM ID

RID: 38632987

Tidspunkt for underskrift: 22-10-2022 kl.: 21:11:54

Underskrevet med NemID

**Thomas Dahl Bøttger**

Som Dirigent

NEM ID

PID: 9208-2002-2-045533353582

Tidspunkt for underskrift: 23-10-2022 kl.: 00:49:29

Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).