



## **Bluestar Properties ApS**

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

### **Årsrapport for 2020/21**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juli 2021

---

Morten Rosenberg Nielsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Bluestar Properties ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dyssegård, den 27. juli 2021

### Direktion

Thomas Dahl Bøttger

Morten Rosenberg Nielsen

## 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 2020 - 30. juni 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

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

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

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

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

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

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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.

Roskilde, den 27. juli 2021

Boreco  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 07 49 81

Anders Salomonsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne40143

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Bluestar Properties ApS Frøbakken 6 2870 Dyssegård CVR-nr.: 37 61 04 53 Regnskabsperiode: 1. juli 2020 - 30. juni 2021 Stiftet: 11. april 2016 Regnskabsår: 5. regnskabsår Hjemsted: Gentofte
<b>Direktion</b>	Thomas Dahl Bøttger Morten Rosenberg Nielsen
<b>Revisor</b>	Boreco Statsautoriseret revisionspartnerselskab Vindingevej 10 4000 Roskilde

## Ledelsesberetning

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på kr. 1.395.337, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på kr. 5.576.788.

Selskabet har i årets løb købt to ejendomme. Selskabets regulering af ejendomme til dagsværdi har i året haft en positiv indvirkning på resultat med mio.kr. 1,2 før skat.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bluestar Properties ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020/21 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter 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

Lejeindtægter 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.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som 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**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### ***Investeringsejendomme***

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings- ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### **Andre finansielle anlægsaktiver**

Andre finansielle anlægsaktiver måles til dagsværdi på balancedagen såfremt denne kan opgøres. Alternativt anvendes kostpris.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **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 samt for betalte acontoskatter.

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 nettorealisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 rente, så forskellen mellem netto-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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>920.300</b>	<b>476.557</b>
Personaleomkostninger		0	0
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>920.300</b>	<b>476.557</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.168.424	65.180
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.088.724</b>	<b>541.737</b>
Finansielle omkostninger		-299.447	-280.478
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.789.277</b>	<b>261.259</b>
Skat af årets resultat	1	-393.940	-49.282
<b>Årets resultat</b>		<b>1.395.337</b>	<b>211.977</b>
Overført resultat		1.395.337	211.977
		<b>1.395.337</b>	<b>211.977</b>

## Balance 30. juni

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	21.495.000	11.791.000
Andre investeringsaktiver	2	950.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>22.445.000</b>	<b>11.791.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>22.445.000</b>	<b>11.791.000</b>
Andre tilgodehavender		62.932	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>62.932</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>446.317</b>	<b>2.052.839</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>509.249</b>	<b>2.052.839</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>22.954.249</b>	<b>13.843.839</b>

## Balance 30. juni

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		54.000	54.000
Overført resultat		5.522.788	4.127.451
<b>Egenkapital</b>		<b>5.576.788</b>	<b>4.181.451</b>
Hensættelse til udskudt skat		340.181	97.382
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>340.181</b>	<b>97.382</b>
Gæld til realkreditinstitutter		12.758.802	8.984.962
Gæld til associerede virksomheder		24.592	0
Selskabsdeltagere og ledelse		3.230.718	0
Deposita og forudbetalt leje		574.104	359.137
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>16.588.216</b>	<b>9.344.099</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	167.386	62.975
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	12.500
Selskabsskat		266.063	145.432
Anden gæld		3.115	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>449.064</b>	<b>220.907</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>17.037.280</b>	<b>9.565.006</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>22.954.249</b>	<b>13.843.839</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2020	54.000	4.127.451	4.181.451
Årets resultat	0	1.395.337	1.395.337
<b>Egenkapital 30. juni 2021</b>	<b>54.000</b>	<b>5.522.788</b>	<b>5.576.788</b>

## Noter

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	151.141	119.922
Årets udskudte skat	242.799	-70.640
	<b>393.940</b>	<b>49.282</b>

## 2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejen- domme	Andre investeringsaktiver
Kostpris 1. juli 2020	11.259.265	0
Tilgang i årets løb	8.535.576	950.000
Kostpris 30. juni 2021	19.794.841	950.000
Værdireguleringer 1. juli 2020	531.735	0
Årets værdireguleringer	1.168.424	0
Værdireguleringer 30. juni 2021	1.700.159	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021</b>	<b>21.495.000</b>	<b>950.000</b>

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5 % - 6 %. Det kan opgøres til 5,72 % i gennemsnit.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	5,22	5,72	6,22
Dagsværdi	23.550.000	21.495.000	19.770.000
Ændring i dagsværdi	2.055.000	0	-1.725.000

## Noter

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2020	Gæld 30. juni 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	9.047.937	12.926.188	167.386	12.085.237
Gæld til associerede virksomheder	0	24.592	0	0
Selskabsdeltagere og ledelse	0	3.230.718	0	0
Deposita og forudbetalt leje	359.137	574.104	0	0
	<b>9.407.074</b>	<b>16.755.602</b>	<b>167.386</b>	<b>12.085.237</b>

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter af t.kr. 12.926, er der tinglyst pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2021 udgør t.kr. 21.495.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Thomas Dahl Bøttger

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-045533353582

IP: 193.41.xxx.xxx

2021-07-28 10:38:08Z

NEM ID 

## Morten Rosenberg Nielsen

Direktør

Serienummer: morten@bluestar-properties.dk

IP: 87.154.xxx.xxx

2021-07-28 12:45:52Z

*Morten Rosenberg Nielsen*

## Anders Christian Salomonsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Boreco Statsautoriseret Revisionspartne...

Serienummer: PID:9208-2002-2-790707099619

IP: 80.208.xxx.xxx

2021-07-28 12:58:15Z

NEM ID 

## Morten Rosenberg Nielsen

Dirigent

Serienummer: morten@bluestar-properties.dk

IP: 87.154.xxx.xxx

2021-07-28 16:28:15Z

*Morten Rosenberg Nielsen*

Penneo dokumentnøgle: VENW7-SVAX0-FQWZF-THQSL-I155B-4MEIWF

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>