

## Bluestar Properties ApS

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

### Årsrapport for 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. november 2024.

---

Morten Rosenberg Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dyssegård, den 22. november 2024

### Direktion

Morten Rosenberg Nielsen  
Direktør

Suzanne Dahl Bøttger  
Direktør

### Til kapitalejerne i Bluestar Properties ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bluestar Properties ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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.

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

---

Brøndby, den 22. november 2024

## **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

Stiftet: 11. april 2016

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

### Direktion

Morten Rosenberg Nielsen, Direktør

Suzanne Dahl Bøttger, Direktør

### Revision

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ringager 4C, 2. th.

2605 Brøndby

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.090.326</b>	<b>1.120.856</b>
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	362.447	4.627.775
3 Personaleomkostninger	-182.904	-124.921
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.269.869</b>	<b>5.623.710</b>
Andre finansielle indtægter	1.442	946.000
Øvrige finansielle omkostninger	-1.271.703	-677.250
<b>Resultat før skat</b>	<b>999.608</b>	<b>5.892.460</b>
4 Skat af årets resultat	-223.889	-1.302.847
<b>Årets resultat</b>	<b>775.719</b>	<b>4.589.613</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	775.719	4.589.613
<b>Disponeret i alt</b>	<b>775.719</b>	<b>4.589.613</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2024	2023
<b>Anlægsaktiver</b>		
5 Investeringsejendomme	44.652.055	44.289.607
Materielle anlægsaktiver i alt	44.652.055	44.289.607
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>44.652.055</b>	<b>44.289.607</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	69.621	2.889
Tilgodehavender i alt	69.621	2.889
Likvide beholdninger	114.645	424.119
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>184.266</b>	<b>427.008</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>44.836.321</b>	<b>44.716.615</b>



## Balance 30. juni

---

<b>Passiver</b>		
Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	54.000	54.000
Overført resultat	11.964.505	11.188.786
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>12.018.505</b>	<b>11.242.786</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.408.948	1.326.497
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.408.948</b>	<b>1.326.497</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	25.965.240	26.219.297
Deposita	1.081.233	1.091.524
Anden gæld	1.765.683	1.671.933
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.845.000	2.128.638
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	30.657.156	31.111.392
6 Kortfristet del af langfristet gæld	330.220	418.156
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	25.000
Selskabsskat	389.968	588.631
Anden gæld	6.524	4.153
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	751.712	1.035.940
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>31.408.868</b>	<b>32.147.332</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>44.836.321</b>	<b>44.716.615</b>
<b>1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Egenkapitaloppgørelse

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. juli 2023	54.000	11.188.786	11.242.786
Årets overførte overskud eller underskud	0	775.719	775.719
	<b>54.000</b>	<b>11.964.505</b>	<b>12.018.505</b>

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>2. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	362.447	4.627.775
	<b>362.447</b>	<b>4.627.775</b>
<b>3. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	181.199	123.508
Andre omkostninger til social sikring	1.705	1.413
	<b>182.904</b>	<b>124.921</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	141.438	283.404
Årets regulering af udskudt skat	82.451	1.019.443
	<b>223.889</b>	<b>1.302.847</b>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2023	37.788.100	37.621.268
Tilgang i årets løb	0	166.832
<b>Kostpris 30. juni 2024</b>	<b>37.788.100</b>	<b>37.788.100</b>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2023	6.501.507	1.873.732
Årets regulering til dagsværdi	362.448	4.627.775
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2024</b>	<b>6.863.955</b>	<b>6.501.507</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024</b>	<b>44.652.055</b>	<b>44.289.607</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.

## Noter

---

### 5. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>30/6 2024</u>
Anvendt afkastprocent, for ejendom beliggende Amager Landevej	4,10
Anvendt afkastprocent, for ejendomme beliggende på Sydsjælland	5,18-5,50

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 44.652 t.kr. pr. 30. juni 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 2.000 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.200 t.kr.

### 6. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 30/6 2024</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30/6 2024</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	26.295.460	330.220	25.965.240	24.713.623
Deposita	1.081.233	0	1.081.233	0
Anden gæld	1.765.683	0	1.765.683	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.845.000	0	1.845.000	0
	<u>30.987.376</u>	<u>330.220</u>	<u>30.657.156</u>	<u>24.713.623</u>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 26.3 mio.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 44.7 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

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

### **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, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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 investeringsejendomme".

### **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 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 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.

## Morten Rosenberg Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Morten Rosenberg Nielsen  
Direktør  
ID: d5bdaf85-f0e4-43e3-885e-d4abb80db681  
Tidspunkt for underskrift: 25-11-2024 kl.: 13:59:58  
Underskrevet med MitID



## Morten Rosenberg Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Morten Rosenberg Nielsen  
Dirigent  
ID: d5bdaf85-f0e4-43e3-885e-d4abb80db681  
Tidspunkt for underskrift: 25-11-2024 kl.: 13:59:58  
Underskrevet med MitID



## Suzanne Dahl Bøttger

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Suzanne Dahl Bøttger  
Direktør  
ID: 3f91d002-4bb6-49f7-b531-129cec22b1d4  
Tidspunkt for underskrift: 27-11-2024 kl.: 07:12:39  
Underskrevet med MitID



## Anders Salomonsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Anders Christian Salomonsen  
Revisor  
ID: 8b4d1b96-aa46-48fe-836a-9ae8c297850c  
CVR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 27-11-2024 kl.: 08:36:44  
Underskrevet med MitID

