

# **BST 5 ApS**

**Bysøstræde 5  
4300 Holbæk**

**CVR-nr. 32 93 12 94**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 6. juni 2023

---

Frans Ourø  
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. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for BST 5 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 6. juni 2023

### **Direktion**

Frans Ourø Jensen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## *Til kapitalejeren i BST 5 ApS*

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for BST 5 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort 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 revisorerers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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**

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

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

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.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Samsø, den 6. juni 2023

Claus Carlsen  
Statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 30 55 35 35

Claus Carlsen  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
MNE-nr. mne18573

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

BST 5 ApS  
Bysøstræde 5  
4300 Holbæk

CVR-nr.: 32 93 12 94

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Holbæk

### Direktion

Frans Ourø Jensen

### Revisor

Claus Carlsen  
Statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
Sildeballe 3  
8305 Samsø

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje og drive ejendommen Bysøstræde 5, 4300 Holbæk som udlejningsejendommen.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 147.105, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 1.300.022.

Årets regnskab indeholder en 15 måneders omlægningsperiode grundt tvungen omlægning af regnskabsår.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BST 5 ApS for 2022 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 2022 er aflagt i kr.

Sammenligningstal indeholder en 12 måneders periode. Den indeværende regnskabsperiode indeholder 15 måneder grundet tvungen omlægning af regnskabsperioden.

### 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Indtægter fra udlejning indregnes i forhold til udlejningsperioden.

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **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 finansiell 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**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Bygninger anskaffet før 2021	50 år	Scrapværdi 19%
Lejligheder anskaffet i 2021	50 år	Scrapværdi 50%

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

## Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>529.031</b>	<b>933.534</b>
Personaleomkostninger	1	-194.297	-111.881
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>334.734</b>	<b>821.653</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-285.573	-247.407
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>49.161</b>	<b>574.246</b>
Finansielle indtægter		255.631	0
Finansielle omkostninger	3	-410.895	-303.254
<b>Resultat før skat</b>		<b>-106.103</b>	<b>270.992</b>
Skat af årets resultat	4	-41.002	-115.384
<b>Årets resultat</b>		<b>-147.105</b>	<b>155.608</b>
Overført resultat		-147.105	155.608
		<b>-147.105</b>	<b>155.608</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	5	<u>17.338.461</u>	<u>17.252.620</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>17.338.461</u></b>	<b><u>17.252.620</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>17.338.461</u></b>	<b><u>17.252.620</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		52.337	0
Andre tilgodehavender		138	19.600
Udskudt skatteaktiv		8.389	8.955
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>138</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>60.864</u></b>	<b><u>28.693</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>26.805</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>60.864</u></b>	<b><u>55.498</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>17.399.325</u></b>	<b><u>17.308.118</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		90.000	90.000
Overført resultat		1.210.022	1.357.127
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b><u>1.300.022</u></b>	<b><u>1.447.127</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.430.582	7.464.578
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.396.492	3.746.622
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b><u>13.827.074</u></b>	<b><u>11.211.200</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	450.424	486.327
Banker		1.393.623	3.825.494
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.844	0
Selskabsskat		40.414	42.354
Anden gæld		132.164	34.179
Periodeafgrænsningsposter		0	12.046
Deposita		239.760	249.391
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.272.229</u></b>	<b><u>4.649.791</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>16.099.303</u></b>	<b><u>15.860.991</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>17.399.325</u></b>	<b><u>17.308.118</u></b>

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	90.000	1.357.127	1.447.127
Årets resultat	0	-147.105	-147.105
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b><u>90.000</u></b>	<b><u>1.210.022</u></b>	<b><u>1.300.022</u></b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	189.863	108.729
Andre omkostninger til social sikring	2.170	0
Andre personaleomkostninger	2.264	3.152
	<u><b>194.297</b></u>	<u><b>111.881</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	285.573	247.407
	<u><b>285.573</b></u>	<u><b>247.407</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	177.809	142.211
Andre finansielle omkostninger	233.086	161.043
	<u><b>410.895</b></u>	<u><b>303.254</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	41.002	115.384
	<u><b>41.002</b></u>	<u><b>115.384</b></u>



## Noter til årsrapporten

### 5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2022	14.497.462
Tilgang i årets løb	<u>371.415</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>14.868.877</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-2.184.011
Årets afskrivninger	<u>-285.573</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>-2.469.584</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u><u>17.338.461</u></u></b>

### 6 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 90 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.950.905	9.881.006	450.424	7.683.909
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>3.746.622</u>	<u>4.396.492</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u><u>11.697.527</u></u></b>	<b><u><u>14.277.498</u></u></b>	<b><u><u>450.424</u></u></b>	<b><u><u>7.683.909</u></u></b>

## Noter til årsrapporten

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Centrum FOJ ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra sambeskatningens indtræden og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder fra sambeskatningens indtræden eller senere.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 9.881, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 17.338.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, t.kr. 1.393 samt for selskabet Alment Praktiserende Læge Frans Ourø ApS mellemværende med pengeinstituttet der pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 947 er der givet pant t.kr. 2.000 i i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 17.338

# PENNEO

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

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

## Frans Ourø Jensen

Adm. direktør

På vegne af: Frans Ourø Jensen

Serienummer: 6b0a20ec-1e3c-4e51-ac32-4266f0e3df10

IP: 80.209.xxx.xxx

2023-06-06 17:27:55 UTC



## Claus Elgaard Carlsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 7cb6ac81-a011-4759-96d6-f40bb0d7e353

IP: 62.198.xxx.xxx

2023-06-06 17:56:40 UTC



## Frans Ourø Jensen

Dirigent

På vegne af: Frans Ourø Jensen

Serienummer: 6b0a20ec-1e3c-4e51-ac32-4266f0e3df10

IP: 83.93.xxx.xxx

2023-06-06 18:21:31 UTC



Penneo dokumentnøgle: A52XQ-MN7N6-VM76G-UXL5T-B6GGB-0BDZ1

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>