• Kallermann Revision A/S •

statsautoriseret revisionsfirma
Stationspladsen 1 og 3
3000 Helsingør
CVR nr. 30 19 52 64

Tlf. 4921 8700
Fax 4921 8750
www.kallermann.dk

Penneo dokumentnøgle: WGG0J-TVJK8-OGKZA-7XAT8-ZOYOV-T1NQB

Bourn By Struck ApS

Lyngvej 25
2680 Solrød Strand

CVR-nr. 39489015

Årsrapport 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2023

_____
Lars Bybjerg
Dirigent

Independent member
Morison Global

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Penneo dokumentnøgle: WGG0J-TVJK8-OGKZA-7XAT8-ZOYOV-T1NQB

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Bourn By Struck 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlslunde, den 27. juni 2023

Direktion

Lars Bybjerg direktør	Jacob Struckmann direktør	Jimmy Laybourn direktør

Penneo dokumentnøgle: WGG0J-TVJK8-OGKZA-7XAT8-ZOYOV-T1NQB

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Bourn By Struck ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bourn By Struck ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Helsingør, den 27. juni 2023
Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma
CVR-nr. 30195264

Morten Bjerregaard
statsautoriseret revisor
mne34299

Penneo dokumentnøgle: WGG0J-TVJK8-OGKZA-7XAT8-ZOYOV-T1NQB

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Bourn By Struck ApS Lyngvej 25 2680 Solrød Strand CVR-nr. 39489015 Regnskabsår 1. januar 2022 - 31. december 2022
Direktion	Lars Bybjerg, direktør Jacob Struckmann, direktør Jimmy Laybourn, direktør
Revisor	Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma Stationspladsen 1 og 3 3000 Helsingør CVR-nr. 30195264

Penneo dokumentnøgle: WGG0J-TVJK8-OGKZA-7XAT8-ZOYOV-T1NQB

2393/mb/pr

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive investeringsvirksomhed og udlejningsvirksomhed samt andre hermed beslægtede aktiviteter.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på 1.753.840 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på 51.282.698 kr., og en egenkapital på 21.353.196 kr.

Selskabet har i regnskabsåret erhvervet 8 ejerligheder beliggende på Langgade i Hårlev i Vordingborg, en erhvervsejendom beliggende på Engvangen i Solrød Strand og en erhvervsejendom beliggende på Brydegårdsvej i Vordingborg ifor 27.680.000 kr. samt et uudviklet grundstykke beliggende i Ørslev. Ejendommene er fuldt udlejet på balancedagen.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Penneo dokumentnøgle: WGG0J-TVJK8-OGKZA-7XAT8-ZOYOV-T1NQB

Anvendt regnskabspraksis

Generelt
Årsrapporten for Bourn By Struck ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta
Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning
Nettoomsætning vedrørende lejeindtægter for udlejning af ejendomme, serviceydelser, ejendomsadministration mv. indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at ydelsen leveres til køber, når indtægten kan opgøres pålideligt og betaling for ydelsen forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Ejendomsomkostninger
Eksterne ejendomsomkostninger omfatter direkte medgåede omkostninger til ejendommens drift, herunder forsikringer, reparation og vedligeholdelse, ejendomsskatter og forbrugsafgifter m.m.

Andre driftsindtægter
Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld
Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat
Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme
Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på

Penneo dokumentnøgle: WGG0J-TVJK8-OGKZA-7XAT8-ZOYOV-T1NQB

Anvendt regnskabspraksis

baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 7%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Varebeholdninger
Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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
Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

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

Hensatte forpligtelser
Udskudt skat
Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved

Penneo dokumentnøgle: WGG0J-TVJK8-OGKZA-7XAT8-ZOYOV-T1NQB

Anvendt regnskabspraksis

modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler 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.

Aktuelle skatteforpligtelser
Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser
Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser
Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Penneo dokumentnøgle: WGG0J-TVJK8-OGKZA-7XAT8-ZOYOV-T1NQB

Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Nettoomsætning		3.257.199	2.383.155
Andre driftsindtægter		116.202	0
Andre eksterne omkostninger		-814.434	-583.773
Bruttofortjeneste		**2.558.967**	**1.799.382**
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		300.000	0
Driftsresultat		**2.858.967**	**1.799.382**
Finansielle omkostninger	2	-707.662	-309.916
Resultat før skat		**2.151.305**	**1.489.466**
Skat af årets resultat	3	-397.465	-329.307
Årets resultat		**1.753.840**	**1.160.159**
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		500.000	500.000
Overført resultat		1.253.840	660.159
Resultatdisponering		**1.753.840**	**1.160.159**

Penneo dokumentnøgle: WGG0J-TVJK8-OGKZA-7XAT8-ZOYOV-T1NQB

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	51.180.000	23.200.000
Materielle anlægsaktiver		**51.180.000**	**23.200.000**
Anlægsaktiver		**51.180.000**	**23.200.000**
Råvarer og hjælpematerialer		29.069	0
Varebeholdninger		**29.069**	**0**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	193
Andre tilgodehavender		52.667	0
Periodeafgrænsningsposter		5.244	39.352
Tilgodehavender		**57.911**	**39.545**
Likvide beholdninger		**15.718**	**481.490**
Omsætningsaktiver		**102.698**	**521.035**
Aktiver		**51.282.698**	**23.721.035**

Penneo dokumentnøgle: WGG0J-TVJK8-OGKZA-7XAT8-ZOYOV-T1NQB

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		210.000	100.000
Overført resultat		20.643.196	9.538.756
Udbytte for regnskabsåret		500.000	500.000
Egenkapital		**21.353.196**	**10.138.756**
Hensættelser til udskudt skat		1.165.814	811.000
Hensatte forpligtelser		**1.165.814**	**811.000**
Gæld til kreditinstitutter		250.000	0
Gæld til realkreditinstitutter		24.091.349	11.456.447
Langfristede gældsforpligtelser	5	**24.341.349**	**11.456.447**
Gæld til kreditinstitutter		1.251.579	0
Gæld til realkreditinstitutter	5	1.880.551	784.852
Leverandører af varer og tjenesteydelser		95.615	73.504
Selskabsskat		22.668	129.307
Anden gæld		272.180	151.342
Deposita		899.746	175.827
Kortfristede gældsforpligtelser		**4.422.339**	**1.314.832**
Gældsforpligtelser		**28.763.688**	**12.771.279**
Passiver		**51.282.698**	**23.721.035**
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Penneo dokumentnøgle: WGG0J-TVJK8-OGKZA-7XAT8-ZOYOV-T1NQB

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	Udbytte for året	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2022	100.000	9.538.756	500.000	10.138.756
Kapitalforhøjelse	110.000	9.850.600	0	9.960.600
Betalt udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Årets resultat	0	1.253.840	500.000	1.753.840
Egenkapital 31. december 2022	**210.000**	**20.643.196**	**500.000**	**21.353.196**

Penneo dokumentnøgle: WGG0J-TVJK8-OGKZA-7XAT8-ZOYOV-T1NQB

Noter

	2022 kr.	2021 kr.
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
2. Finansielle omkostninger		
Renter, pengeinstitut	16.437	5.417
Renter, Skattestyrelsen	5.559	1.963
Renter, prioritetsgæld	466.846	302.536
Låneomkostninger	218.820	0
	707.662	**309.916**
3. Skat af årets resultat		
Selskabsskat, aktuel	42.668	147.307
Reg. af udskudt skat	354.814	182.000
Reg. Skat tidligere Ã¥r	-17	0
	397.465	**329.307**
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	22.716.640	22.716.640
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	27.680.000	0
Kostpris ultimo	**50.396.640**	**22.716.640**
Dagsværdireguleringer primo	483.360	483.360
Årets reguleringer	300.000	0
Dagsværdireguleringer ultimo	**783.360**	**483.360**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**51.180.000**	**23.200.000**

Investeringsejendomme består af 2 udlejningsejendomme beliggende Metalgangen 19 i Karlslunde og Industrivangen 2 i Asnæs, som begge blev anskaffet i 2018 samt 8 ejerlejligheder beliggende på Langgade i Hårslev i Vordingborg, en erhvervsejendom beliggende på Engvangen i Solrød Strand, en erhvervsejendom beliggende på Brydegårdsvej i Vordingborg samt et grundstykke beliggende i Ørslev.

Udlejningsejendommen i Asnæs er nyopført og fuldt udlejet på uopsigelig lejekontrakt på 10 år. Den resterende lejeperiode udgør 6 år. Udlejningsjendommen i Karlslunde er stort set fuldt udlejet.

Ejendommene i Asnæs og Karlslunde (niveau 3 i dagsværdihierakiet) værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret cashflow-model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat udfra offentliggjorte markedsdata for lignende ejendomme. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. På ejendommen i Asnæs er anvendt et forrentningskrav på 6,5% og på ejendommen i Karlslunde er anvendt et forrentningskrav på 7,2%.

De nyerhvervede ejendomme (niveau 3 i dagsværdihierakiet) værdiansættes til anskaffelsessummmen som bedste udtryk for dagsværdien pr. 31. december 2022.

Penneo dokumentnøgle: WGG0J-TVJK8-OGKZA-7XAT8-ZOYOV-T1NQB

Noter

5. Gæld til realkreditinstitutter

	Forfald efter 1 år kr.	Forfald indenfor 1 år kr.	Forfald efter 5 år kr.
Gæld til kreditinstitutter	250.000	0	250.000
Gæld til realkreditinstitutter	24.091.349	6.763.412	18.764.334
	24.341.349	**6.763.412**	**19.014.334**

6. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter mv. er der afgivet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 50.880.000 kr. pr. 31. december 2022.

Penneo dokumentnøgle: WGG0J-TVJK8-OGKZA-7XAT8-ZOYOV-T1NQB

PENNEO

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

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

Jimmy Laybourn
Direktør
På vegne af: Bourn By Struck ApS
Serienummer: bc4c0f93-aa8e-4ff1-9792-0edf0bfbbf34
IP: 80.208.xxx.xxx
2023-06-27 15:54:03 UTC
MitID

Jacob Struckmann
Direktør
På vegne af: Bourn By Struck ApS
Serienummer: a1ef1467-2c5f-4660-acd4-a8a0806dddb0
IP: 88.18.xxx.xxx
2023-06-27 15:55:24 UTC
MitID

Lars Bybjerg
Direktør og dirigent
På vegne af: Bourn by Struck ApS
Serienummer: df73ec30-4182-43da-b53f-be9a1ffdc90f
IP: 77.241.xxx.xxx
2023-06-28 04:45:55 UTC
MitID

Morten Bjerregaard
Statsautoriseret revisor
På vegne af: Kallermann Revision A/S
Serienummer: CVR:30195264-RID:37445821
IP: 217.74.xxx.xxx
2023-06-28 08:09:02 UTC
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: WGG0J-TVJK8-OGKZA-7XAT8-ZOYOV-T1NQB

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 s igneringsbeviser i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**