

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

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

## **Bourn By Struck ApS**

Lyngvej 25  
2680 Solrød Strand

**CVR-nr. 39489015**

**Årsrapport 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juni 2024

---

Lars Bybjerg  
Dirigent

## 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

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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.

Karlsunde, den 4. juni 2024

### **Direktion**

Lars Bybjerg  
direktør

Jacob Struckmann  
direktør

Jimmy Laybourn  
direktør

## 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 2023 - 31. december 2023 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 4. juni 2024

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma  
CVR-nr. 30195264

Morten Bjerregaard  
statsautoriseret revisor  
mne34299

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Bourn By Struck ApS Lyngvej 25 2680 Solrød Strand CVR-nr. 39489015 Regnskabsår 1. januar 2023 - 31. december 2023
<b>Direktion</b>	Lars Bybjerg, direktør Jacob Struckmann, direktør Jimmy Laybourn, direktør
<b>Revisor</b>	Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma Stationspladsen 1 og 3 3000 Helsingør CVR-nr. 30195264

## 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 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på 2.033.326 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på 49.527.687 kr., og en egenkapital på 22.886.522 kr.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Bourn By Struck ApS for 2023 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.

### 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 salg, administration, lokaler, tab på debitorer 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

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

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

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

### Likvide beholdninger

Likvide behandlinger omfatter indestående i pengeinstitut.

### 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 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

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.

## Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Nettoomsætning		4.415.233	3.257.199
Andre driftsindtægter		0	116.202
Andre eksterne omkostninger		-559.559	-814.434
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.855.674</b>	<b>2.558.967</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-2.140.000	300.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.715.674</b>	<b>2.858.967</b>
Finansielle indtægter		2.032.924	0
Finansielle omkostninger		-1.053.609	-707.662
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.694.989</b>	<b>2.151.305</b>
Skat af årets resultat	2	-661.663	-397.465
<b>Årets resultat</b>		<b>2.033.326</b>	<b>1.753.840</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	500.000
Overført resultat		2.033.326	1.253.840
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.033.326</b>	<b>1.753.840</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	49.040.000	51.180.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>49.040.000</b>	<b>51.180.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>49.040.000</b>	<b>51.180.000</b>
Råvarer og hjælpematerialer		0	29.069
<b>Varebeholdninger</b>		<b>0</b>	<b>29.069</b>
Andre tilgodehavender		140.663	52.667
Periodeafgrænsningsposter		13.256	5.244
<b>Tilgodehavender</b>		<b>153.919</b>	<b>57.911</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>333.768</b>	<b>15.718</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>487.687</b>	<b>102.698</b>
<b>Aktiver</b>		<b>49.527.687</b>	<b>51.282.698</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		210.000	210.000
Overført resultat		22.676.522	20.643.196
Udbytte for regnskabsåret		0	500.000
<b>Egenkapital</b>		<b>22.886.522</b>	<b>21.353.196</b>
Hensættelser til udskudt skat		1.237.107	1.165.814
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.237.107</b>	<b>1.165.814</b>
Gæld til kreditinstitutter		12.437.565	4.857.965
Gæld til realkreditinstitutter		2.766.323	19.483.384
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>15.203.888</b>	<b>24.341.349</b>
Gæld til kreditinstitutter	4	8.036.753	1.251.579
Gæld til realkreditinstitutter	4	112.000	1.880.551
Leverandører af varer og tjenesteydelser		139.440	95.615
Selskabsskat		476.480	22.668
Anden gæld		489.688	272.180
Deposita		945.809	899.746
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>10.200.170</b>	<b>4.422.339</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>25.404.058</b>	<b>28.763.688</b>
<b>Passiver</b>		<b>49.527.687</b>	<b>51.282.698</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	Udbytte for året kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2023	210.000	20.643.196	500.000	21.353.196
Betalt udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Årets resultat	0	2.033.326	0	2.033.326
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>210.000</b>	<b>22.676.522</b>	<b>0</b>	<b>22.886.522</b>

## Noter

	2023 kr.	2022 kr.
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	3	3
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	590.370	42.668
Regulering af udskudt skat	71.293	354.814
Regulering af skat vedr. tidligere år	0	-17
	<b>661.663</b>	<b>397.465</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	50.396.640	22.716.640
Tilgang i årets løb	0	27.680.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>50.396.640</b>	<b>50.396.640</b>
Dagsværdireguleringer primo	783.360	483.360
Årets reguleringer	-2.140.000	300.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>-1.356.640</b>	<b>783.360</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>49.040.000</b>	<b>51.180.000</b>

Investeringsejendomme består af 2 udlejningsejendomme beliggende i Karlslunde og Asnæs, 8 ejerlejligheder beliggende i Vordingborg, en erhvervsejendom beliggende i Solrød Strand, en erhvervsejendom beliggende i Vordingborg samt et grundstykke beliggende i Ørslev.

Erhvervs- og boligejendommene er stort set fuldt udlejet.

Ejendommene (niveau 3 i dagsværdihierakiet) værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret model. Afkastkravet er fastsat ud fra 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 7,7%, på ejendommen i Karlslunde er anvendt et forrentningskrav på 8,5%, på ejendommen i Solrød Strand er anvendt et forrentningskrav på 7% og på ejendommene i Vordingborg 5,7-7,8%.

## 4. Kort del af lang gæld

	Forfald efter 1 år kr.	Forfald indenfor 1 år kr.	Forfald efter 5 år kr.
Gæld til kreditinstitutter	12.437.565	8.036.753	10.696.167
Gæld til realkreditinstitutter	2.766.323	112.000	1.534.323
	<b>15.203.888</b>	<b>8.148.753</b>	<b>12.230.490</b>

## 5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## Noter

### 6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter mv. er der afgivet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 49.040.000 kr. pr. 31. december 2023.

# 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.”

## Jimmy Laybourn

Direktør

På vegne af: Bourn By Struck ApS

Serienummer: bc4c0f93-aa8e-4ff1-9792-0edf0bfbbf34

IP: 80.209.xxx.xxx

2024-06-05 10:51:01 UTC



## Lars Bybjerg

Direktør og dirigent

På vegne af: Bourn by Struck ApS

Serienummer: df73ec30-4182-43da-b53f-be9a1ffdc90f

IP: 87.59.xxx.xxx

2024-06-05 13:18:29 UTC



## Jacob Struckmann

Direktør

På vegne af: Bourn By Struck ApS

Serienummer: a1ef1467-2c5f-4660-acd4-a8a0806dddb0

IP: 87.50.xxx.xxx

2024-06-05 18:18:06 UTC



## Morten Bo Bjerregaard

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kallermann Revision A/S

Serienummer: cb653e79-2173-4f3d-9731-6dd25fef0cf2

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-06-05 18:54:15 UTC



Penneo dokumentnøgle: M6CHZ-ANNAI-5EDQI-GX45N-OGK8A-4XTZX

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 tidsstempelt 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/validator**