

---

# ***Lichtenberg A/S***

Vinkelvej 13, 2950 Vedbæk

## **Årsrapport for 2018**

---

CVR-nr. 35 80 50 44

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 14/6 2019

Hans Henrik de  
Lichtenberg  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Lichtenberg A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 14. juni 2019

## Direktion

Christian de Lichtenberg

## Bestyrelse

Hans Henrik de Lichtenberg  
formand

Christian de Lichtenberg

Michael de Lichtenberg

Anders de Lichtenberg

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Lichtenberg A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Lichtenberg A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 IESBA's etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen 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.

Ringsted, den 14. juni 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Martin Langhoff Hansen

statsautoriseret revisor

mne36027

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Lichtenberg A/S  
Vinkelvej 13  
2950 Vedbæk  
Hjemmeside: [www.lichtenberg.as](http://www.lichtenberg.as)

CVR-nr.: 35 80 50 44  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 12. marts 2014  
Regnskabsår: 5. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Rudersdal

## Bestyrelse

Hans Henrik de Lichtenberg, formand  
Christian de Lichtenberg  
Michael de Lichtenberg  
Anders de Lichtenberg

## Direktion

Christian de Lichtenberg

## Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Eventyrvej 16  
4100 Ringsted

## Advokat

Advodan  
Nygade 9  
4700 Næstved

## Pengeinstitut

Danske Bank  
Torvet 6  
4100 Ringsted

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>6.992.606</b>	<b>601.537</b>
Personaleomkostninger	2	-120.000	-50.000
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-104.263	-216.424
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>6.768.343</b>	<b>335.113</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		3.000.000	0
Finansielle indtægter	4	519.962	447.800
Finansielle omkostninger	5	-438.249	-302.866
<b>Resultat før skat</b>		<b>9.850.056</b>	<b>480.047</b>
Skat af årets resultat	6	-1.488.550	-106.728
<b>Årets resultat</b>		<b>8.361.506</b>	<b>373.319</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte		0	600.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.200.000	1.200.000
Overført resultat		7.161.506	-1.426.681
		<b>8.361.506</b>	<b>373.319</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger		9.772.995	22.968.710
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b>9.772.995</b>	<b>22.968.710</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	160.000	110.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>160.000</b>	<b>110.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>9.932.995</b>	<b>23.078.710</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.323.928	5.272.493
Andre tilgodehavender		0	35.625
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	145.782
<b>Tilgodehavender</b>		<b>10.323.928</b>	<b>5.453.900</b>
<b>Værdipapirer</b>	9	<b>3.083.000</b>	<b>3.115.500</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5.880.332</b>	<b>189.561</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>19.287.260</b>	<b>8.758.961</b>
<b>Aktiver</b>		<b>29.220.255</b>	<b>31.837.671</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		18.786.389	11.624.883
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.200.000	1.200.000
<b>Egenkapital</b>	10	<b>20.486.389</b>	<b>13.324.883</b>
Hensættelse til udskudt skat	11	508.600	1.214.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>508.600</b>	<b>1.214.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.646.474	16.013.963
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	12	<b>5.646.474</b>	<b>16.013.963</b>
Gæld til realkreditinstitutter	12	118.000	371.000
Kreditinstitutter		0	144
Modtagne forudbetalinger fra kunder		234.010	614.857
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.000	83.000
Selskabsskat		1.977.396	160.268
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		166.554	44.269
Anden gæld		59.832	11.287
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.578.792</b>	<b>1.284.825</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.225.266</b>	<b>17.298.788</b>
<b>Passiver</b>		<b>29.220.255</b>	<b>31.837.671</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13		
Anvendt regnskabspraksis	14		



# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af samt projektering og handel med fast ejendom.

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	120.000	50.000
	<u>120.000</u>	<u>50.000</u>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	104.263	216.424
	<u>104.263</u>	<u>216.424</u>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	324.962	332.300
Andre finansielle indtægter	195.000	115.500
	<u>519.962</u>	<u>447.800</u>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	438.249	302.866
	<u>438.249</u>	<u>302.866</u>

## Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	2.193.950	134.728
Årets udskudte skat	-705.400	-28.000
	<b>1.488.550</b>	<b>106.728</b>

## 7 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar	23.834.406
Afgang i årets løb	-13.540.096
Kostpris 31. december	10.294.310
Ned- og afskrivninger 1. januar	865.696
Årets afskrivninger	104.263
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-448.644
Ned- og afskrivninger 31. december	521.315
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>9.772.995</b>

	2018 DKK	2017 DKK
<b>8 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	110.000	60.000
Tilgang i årets løb	50.000	50.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>160.000</b>	<b>110.000</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Gl. Jernbanevej 13 ApS	Rudersdal	60.000	100%	1.946.085	-430.840
Bjerggade 2 B ApS	Rudersdal	50.000	100%	174.529	66.286
Tårnvej 97 ApS	Rudersdal	50.000	100%	50.000	0

## Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	DKK	DKK
<b>9 Værdipapirer</b>		
Obligationer	3.083.000	3.115.500
	<b><u>3.083.000</u></b>	<b><u>3.115.500</u></b>

## 10 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>Foreslået udbyt-</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	te for regnskabs-	DKK
			året	
			DKK	
Egenkapital 1. januar	500.000	11.624.883	1.200.000	13.324.883
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.200.000	-1.200.000
Årets resultat	0	7.161.506	1.200.000	8.361.506
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>18.786.389</u></b>	<b><u>1.200.000</u></b>	<b><u>20.486.389</u></b>

Selskabskapitalen består af 500.000 aktier à nominelt DKK 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	DKK	DKK
<b>11 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	515.300	1.236.000
Låneomkostninger	-6.700	-22.000
	<b><u>508.600</u></b>	<b><u>1.214.000</u></b>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

# Noter til årsregnskabet

## 12 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	5.134.474	14.311.963
Mellem 1 og 5 år	512.000	1.702.000
Langfristet del	<u>5.646.474</u>	<u>16.013.963</u>
Inden for 1 år	<u>118.000</u>	<u>371.000</u>
	<b><u>5.764.474</u></b>	<b><u>16.384.963</u></b>

## 13 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>9.772.995</u>	<u>22.968.710</u>
---	------------------	-------------------

### Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet en henstands- og tilbagetrædelseserklæring vedrørende tilgodehavende i Bjerggade 2 B ApS gældende til 30. juni 2020.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 1.977.396. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabs skatter og kildeskatter kan medføre at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har stillet bankgaranti på DKK 11.350.000 vedrørende opfyldelse af købsaftale på ejendom indgået i dattervirksomheden Tårnvej 97 ApS.

# Noter til årsregnskabet

## 14 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lichtenberg A/S for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

### Nettoomsætning

Ved salg og udlejning af fast ejendom indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte ejendomme henholdsvis udlejede ejendomme er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til drift af ejendomme samt omkostninger til administration mv.

# Noter til årsregnskabet

## 14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhengige omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

Udbytte fra dattervirksomheder indtægtsføres i resultatopgørelsen, når de vedtages på generalforsamlingen i dattervirksomheden.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt,

# Noter til årsregnskabet

## 14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	40 år
Installationer	20 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende rejseudgifter.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

# Noter til årsregnskabet

## 14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.