

## Ejendomsselskabet Bjerggade 20 ApS

c/o Frantz Sigersted-Rasmussen  
Strandvejen 326  
2930 Klampenborg

CVR-nr. 36453281

## Årsrapport for 2023

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 15-06-2024

---

Frantz Sigersted-Rasmussen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 for Ejendomsselskabet Bjergegade 20 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. 31-12-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 15-06-2024

### Direktion

Frantz Sigersted - Rasmussen  
Adm. direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Bjergegade 20 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bjergegade 20 ApS for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2023, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- \* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- \* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- \* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- \* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- \* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Helsingør, den 15-06-2024

### Osmark ApS | statsautoriseret revisor

CVR-nr. 27135730

Johnny Osmark  
Statsautoriseret revisor  
mne9542

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Bjergegade 20 ApS c/o Frantz Sigersted-Rasmussen Strandvejen 326 2930 Klampenborg
Telefon	20 11 89 13
CVR-nr.	36453281
Stiftelsesdato	04-12-2014
Hjemsted	Gentofte
Regnskabsår	01-01-2023 - 31-12-2023
<b>Direktion</b>	Frantz Sigersted - Rasmussen
<b>Revisor</b>	Osmark ApS   statsautoriseret revisor Allégade 10 D 3000 Helsingør
CVR-nr.	27135730
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets eneste aktivitet siden stiftelsen har været at anskaffe, istandsætte og drive ejendommen Bjergegade 20, 3000 Helsingør.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 udviser et resultat på kr. 550.802, og selskabets balance pr. 31-12-2023 udviser en balancesum på kr. 22.244.168, og en egenkapital på kr. 4.704.427.

Resultatet er nogenlunde i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bjergegade 20 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning er indtægter ved udlejning af ejendommen. Lejeindtægterne indregnes, når der er vundet endelig ret til lejen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, herunder revision og regnskabsmæssig assistance, og tab på debitorer.

### Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	38%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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



## Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, 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

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

### 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.

### Egenkapital

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

### 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.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.434.095</b>	<b>1.594.376</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-286.969	-286.969
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.147.126</b>	<b>1.307.407</b>
Andre finansielle indtægter		16.906	29.747
Andre finansielle omkostninger		-457.874	-495.175
<b>Resultat før skat</b>		<b>706.158</b>	<b>841.979</b>
Skat af årets resultat	1	-155.356	-185.235
<b>Årets resultat</b>		<b>550.802</b>	<b>656.744</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		550.802	656.744
<b>Resultatdisponering</b>		<b>550.802</b>	<b>656.744</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	21.033.211	21.320.180
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>21.033.211</b>	<b>21.320.180</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>21.033.211</b>	<b>21.320.180</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		100.000	0
Udsudte skatteaktiver		0	698
Andre tilgodehavender		122.643	153.949
<b>Tilgodehavender</b>		<b>222.643</b>	<b>154.647</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	367.716
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>0</b>	<b>367.716</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>988.314</b>	<b>1.175.714</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.210.957</b>	<b>1.698.077</b>
<b>Aktiver</b>		<b>22.244.168</b>	<b>23.018.257</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		4.654.427	4.103.626
<b>Egenkapital</b>		<b>4.704.427</b>	<b>4.153.626</b>
Hensættelser til udskudt skat	3	8.028	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>8.028</b>	<b>0</b>
Modtagne deposita		325.864	583.248
Gæld til Sigersted Holding ApS		12.250.000	13.250.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>12.575.864</b>	<b>13.833.248</b>
Forudmodtaget husleje		45.129	66.428
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.082	5.121
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.505.765	4.519.255
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		146.630	176.510
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		226.243	264.069
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.955.849</b>	<b>5.031.383</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>17.531.713</b>	<b>18.864.631</b>
<b>Passiver</b>		<b>22.244.168</b>	<b>23.018.257</b>
Sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed	5		

## Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2023	2022
Aktuel skat	146.630	176.510
Regulering udskudt skat	8.726	8.725
	<u>155.356</u>	<u>185.235</u>

## 2. Grunde og bygninger

	2023	2022
Kostpris primo	23.162.503	23.162.503
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>23.162.503</b>	<b>23.162.503</b>
Af- og nedskrivninger primo	-1.842.323	-1.555.354
Årets afskrivninger	-286.969	-286.969
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-2.129.292</b>	<b>-1.842.323</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>21.033.211</b>	<b>21.320.180</b>

## 3. Hensættelser til udskudt skat, specificeret

Udskudt skat	8.028	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>8.028</b>	<b>0</b>

## 4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Modtagne forudbetalinger fra kunder	325.864	0	325.864
Lån Sigersted Holding ApS	12.250.000	1.000.000	7.250.000
	<u>12.575.864</u>	<u>1.000.000</u>	<u>7.575.864</u>

## 5. Sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Gæld til Sigersted Holding ApS kr. 12.250.000 er sikret ved pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi er kr. 21.033.211.

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:

<https://www.wolterskluwer.com/da-dk/solutions/capego-dk/smartsign/trust-center>

2024-06-18 15:48:44 UTC+00:00

Dirigent

## NAVNE & ADRESSEBESKYTTET



DK MitID - 75491bf7-7e0b-4e7f-aad3-224ba9d02673

2024-06-18 15:49:50 UTC+00:00

Direktør

## NAVNE & ADRESSEBESKYTTET



DK MitID - 3f2f7ba3-3923-45eb-8369-bcb6c0a3c4b6

2024-06-19 08:09:14 UTC+00:00

Statsautoriseret revisor

## Johnny Ole Berggreen Osmark



DK MitID - 028efc48-35f5-4539-bdcc-5593034f931b