

---

# *Bjerggade 2 B ApS*

Vinkelvej 13, 2950 Vedbæk

## Årsrapport for 2023

---

CVR-nr. 38 36 21 35

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 17/7 2024

Christian de  
Lichtenberg  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Bjerggade 2 B ApS.

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

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 17. juli 2024

**Direktion**

Christian de Lichtenberg  
direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Bjerggade 2 B ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bjerggade 2 B ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel 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 17. juli 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Martin Sloth Langhoff Hansen

statsautoriseret revisor

mne36027

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Bjerggade 2 B ApS Vinkelvej 13 2950 Vedbæk  CVR-nr: 38 36 21 35 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 25. januar 2017 Regnskabsår: 7. regnskabsår Hjemstedskommune: Rudersdal
<b>Direktion</b>	Christian de Lichtenberg
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Eventyrvej 16 4100 Ringsted
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Torvet 6 4100 Ringsted

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i projektudvikling og opførelse af fast ejendom med henblik på udlejning.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 586.345, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 14.361.861.

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>882.229</b>	<b>655.183</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-397.080	-391.600
Andre driftsomkostninger		0	-1.493.402
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>485.149</b>	<b>-1.229.819</b>
Finansielle indtægter	2	0	1.183.218
Finansielle omkostninger	3	-1.236.928	-1.015.418
<b>Resultat før skat</b>		<b>-751.779</b>	<b>-1.062.019</b>
Skat af årets resultat	4	165.434	47.744
<b>Årets resultat</b>		<b>-586.345</b>	<b>-1.014.275</b>

## Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-586.345	-1.014.275
	<b>-586.345</b>	<b>-1.014.275</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		23.646.752	23.908.832
Materielle anlægsaktiver under udførelse		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b>23.646.752</b>	<b>23.908.832</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>23.646.752</b>	<b>23.908.832</b>
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		78.034	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>78.034</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>154.320</b>	<b>1.004.719</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>232.354</b>	<b>1.004.719</b>
<b>Aktiver</b>		<b>23.879.106</b>	<b>24.913.551</b>



## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		14.311.861	-1.101.794
<b>Egenkapital</b>		<b>14.361.861</b>	<b>-1.051.794</b>
Hensættelse til udskudt skat	6	202.200	289.600
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>202.200</b>	<b>289.600</b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.619.000	8.619.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>8.619.000</b>	<b>8.619.000</b>
Kreditinstitutter		0	1.579
Modtagne forudbetalinger fra kunder		633.000	622.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.999	24.999
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.446	14.844.732
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		0	173.356
Anden gæld		0	1.376.279
Periodeafgrænsningsposter		28.600	13.800
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>696.045</b>	<b>17.056.745</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.315.045</b>	<b>25.675.745</b>
<b>Passiver</b>		<b>23.879.106</b>	<b>24.913.551</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	-1.101.794	-1.051.794
Tilskud fra koncern	0	16.000.000	16.000.000
Årets resultat	0	-586.345	-586.345
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>50.000</b>	<b>14.311.861</b>	<b>14.361.861</b>

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	-87.519	-37.519
Årets resultat	0	-1.014.275	-1.014.275
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>-1.101.794</b>	<b>-1.051.794</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	397.080	391.600
	<u>397.080</u>	<u>391.600</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	0	1.183.218
	<u>0</u>	<u>1.183.218</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	641.358	399.149
Andre finansielle omkostninger	595.570	616.269
	<u>1.236.928</u>	<u>1.015.418</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-78.034	173.356
Årets udskudte skat	-87.400	-221.100
	<u>-165.434</u>	<u>-47.744</u>

# Noter til årsregnskabet

## 5. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	DKK
Kostpris 1. januar	24.300.432
Tilgang i årets løb	135.000
Kostpris 31. december	<u>24.435.432</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	391.600
Årets afskrivninger	397.080
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>788.680</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>23.646.752</u></b>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	<u>1.707.837</u>

## 6. Hensættelse til udskudt skat

	2023	2022
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	202.200	289.600
	<u>202.200</u>	<u>289.600</u>

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

# Noter til årsregnskabet

2023	2022
DKK	DKK

## 7. 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:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	8.619.000	8.619.000
Langfristet del	8.619.000	8.619.000
Inden for 1 år	0	0
	<b>8.619.000</b>	<b>8.619.000</b>

2023	2022
DKK	DKK

## 8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	23.646.752	23.908.832
---	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt DKK 9.368.000, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	23.646.752	23.908.832
--	------------	------------

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Lichtenberg A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bjerggade 2 B ApS for 2023 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.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Ved udlejning af fast ejendom indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende det udlejede er overgået til lejer, 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 administration og kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste

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

### Finansielle poster

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

# Noter til årsregnskabet

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med Lichtenberg A/S (administrationsselskab). Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### 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, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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

Bygninger	50 år
-----------	-------

Afskrivning påbegyndes på det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

# Noter til årsregnskabet

## **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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## **Finansielle gældsforpligtelser**

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

## **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.