

---

# ***Bjerggade 2 B ApS***

Vinkelvej 13, 2950 Vedbæk

## **Årsrapport for 2022**

---

CVR-nr. 38 36 21 35

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 12/07 2023

Christian de Lichtenberg  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledespåtegning

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 12. juli 2023

## 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 2022 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 revisoreres 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 12. juli 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Martin Langhoff Hansen

statsautoriseret revisor

mne36027

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Bjerggade 2 B ApS  
Vinkelvej 13  
2950 Vedbæk

CVR-nr.: 38 36 21 35  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 25. januar 2017  
Regnskabsår: 6. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Rudersdal

**Direktion**

Christian de Lichtenberg

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Eventyrvej 16  
4100 Ringsted

**Advokat**

Bech-Bruun  
Langelinie Allé 35  
2100 København Ø

**Pengeinstitut**

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 2022 udviser et underskud på DKK 1.014.275, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en negativ egenkapital på DKK 1.051.794.

## Kapitalberedskabet

Selskabets ledelse forventer at retablere kapitalen via selskabets egen indtjening og/eller en eventuel gældskonvertering inden for de kommende år.

Selskabets moderselskab har afgivet støtteerklæring gældende frem til 30. juni 2024. På baggrund heraf er årsregnskabet aflagt med fortsat drift for øje.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 DKK	2021 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>655.183</b>	<b>-94.327</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-391.600	0
Andre driftsomkostninger		<u>-1.493.402</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-1.229.819</b>	<b>-94.327</b>
Finansielle indtægter	2	1.183.218	0
Finansielle omkostninger	3	<u>-1.015.418</u>	<u>-711</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.062.019</b>	<b>-95.038</b>
Skat af årets resultat	4	<u>47.744</u>	<u>20.984</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-1.014.275</u></b>	<b><u>-74.054</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>-1.014.275</u>	<u>-74.054</u>
		<b><u>-1.014.275</u></b>	<b><u>-74.054</u></b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Grunde og bygninger		23.769.848	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse		0	29.096.106
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>23.769.848</b>	<b>29.096.106</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>23.769.848</b>	<b>29.096.106</b>
Andre tilgodehavender		0	51.145
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	210.384
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>261.529</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.004.719</b>	<b>87.388</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.004.719</b>	<b>348.917</b>
<b>Aktiver</b>		<b>24.774.567</b>	<b>29.445.023</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-1.101.794	-87.519
<b>Egenkapital</b>		<b>-1.051.794</b>	<b>-37.519</b>
Hensættelse til udskudt skat	6	289.600	510.700
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>289.600</b>	<b>510.700</b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.619.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>8.619.000</b>	<b>0</b>
Kreditinstitutter		1.579	17.636.992
Modtagne forudbetalinger fra kunder		622.000	331.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		14.844.732	10.978.350
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		173.356	0
Anden gæld		1.237.294	0
Periodeafgrænsningsposter		13.800	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>16.917.761</b>	<b>28.971.842</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>25.536.761</b>	<b>28.971.842</b>
<b>Passiver</b>		<b>24.774.567</b>	<b>29.445.023</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
<b>2022</b>			
Egenkapital 1. januar	50.000	-87.519	-37.519
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-1.014.275</u>	<u>-1.014.275</u>
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>-1.101.794</u></b>	<b><u>-1.051.794</u></b>
<b>2021</b>			
Egenkapital 1. januar	50.000	-13.465	36.535
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-74.054</u>	<u>-74.054</u>
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>-87.519</u></b>	<b><u>-37.519</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	391.600	0
	<u><b>391.600</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	1.183.218	0
	<u><b>1.183.218</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	399.149	0
Andre finansielle omkostninger	616.269	711
	<u><b>1.015.418</b></u>	<u><b>711</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	173.356	-210.384
Årets udskudte skat	-221.100	189.400
	<u><b>-47.744</b></u>	<u><b>-20.984</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	0	29.096.106
Tilgang i årets løb	0	3.747.083
Afgang i årets løb	0	-8.681.741
Overførsler i årets løb	24.161.448	-24.161.448
Kostpris 31. december	24.161.448	0
Årets afskrivninger	391.600	0
Ned- og afskrivninger 31. december	391.600	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>23.769.848</b>	<b>0</b>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	1.707.837	0

## 6 Hensættelse til udskudt skat

	2022	2021
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	289.600	510.700
	<b>289.600</b>	<b>510.700</b>

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

# Noter til årsregnskabet

## 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:

	2022 DKK	2021 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	8.619.000	0
Langfristet del	8.619.000	0
Inden for 1 år	0	0
	<b>8.619.000</b>	<b>0</b>

## 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	23.769.848	0
---	------------	---

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	23.769.848	29.096.106
--	------------	------------

### 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 udbytte-skat, 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 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2022 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.

## Resultatopgørelsen

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.

### 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 Lichtenberg A/S (administrationselskab). 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, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden.

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.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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, hvilket i al væsentlighed svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### 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 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 nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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