

CHRISTIAN BAUMGARTEN OPERATION ApS

Bogholder Allé 32 4 tv
2720 Vanløse

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

19/03/2020

Christian Baumgarten
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	4
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Noter	11
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden CHRISTIAN BAUMGARTEN OPERATION ApS
Bogholder Allé 32 4 tv
2720 Vanløse

CVR-nr: 26023769
Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Revisor Revisionsfirmaet Erik Hultquist
Blokken 13, 1
3460 Birkerød
DK Danmark
CVR-nr: 15396105
P-enhed: 1000916331

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Christian Baumgarten Operation ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Christian Baumgarten Operation ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR – danske revisors 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.

Birkerød, 19/03/2020

Erik Halfdan Hultquist , mne453
Registreret revisor HD/ CAND. MERC. AUD
Revisionsfirmaet Erik Hultquist
CVR: 15396105

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabet aktivitet består i Programmør- og edb-virksomhed samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 857 tkr., hvilket er tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør 3.065 tkr.

Ledelsen forventer et tilfredsstillende resultat for det kommende regnskabsår.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

Bruttofortjeneste indregnes i resultatopgørelsen som nettoomsætning, resultat af sekundær drift med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Sekundær drift

Sekundær drift indeholder nettoresultat før finansielle poster ved udlejning af selskabets investeringsejendomme.

Nettoomsætning:

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser, handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, andre omkostninger til sikring af selskabets medarbejdere samt andre personaleomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, andre finansielle omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved at regulere den regnskabsmæssige værdi ved op- eller nedregulering, der indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, der tager udgangspunkt i ejendommenes forventede årlige driftsresultater, hvorunder der er taget hensyn til risikoen for tomgang og forventede vedligeholdelsesomkostninger. Ledelsen forventer på grundlag af en vurdering af de enkelte

ejendomme at kunne opnå individuelt fastsatte afkastkrav på mellem 2,9% - 3,1% p.a. Dagsværdien fastsættes yderligere under henseende til det generelle prisniveau på ejendomme med tilsvarende stand og beliggenhed, såfremt der foreligger tilgængelige oplysninger herom.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne værdi er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Igangværende arbejder

Regningsmodne arbejder på balancedagen er værdiansat til faktureringspris.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til realkreditinstitutter, gæld tilknyttet virksomhed og anden gæld, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.173.188	1.220.063
Personaleomkostninger	1	-639.939	-631.346
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-1.634
Resultat af ordinær primær drift		533.249	587.083
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		590.040	0
Andre finansielle indtægter		3.216	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-20.083	-16.055
Andre finansielle omkostninger		-14.766	-14.351
Ordinært resultat før skat		1.091.656	556.677
Skat af årets resultat		-234.586	-118.945
Årets resultat		857.070	437.732
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		300.000	300.000
Overført resultat		557.070	137.732
I alt		857.070	437.732

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		5.400.000	3.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt		5.400.000	3.000.000
Anlægsaktiver i alt		5.400.000	3.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		382.078	337.517
Igangværende arbejder for fremmed regning		0	80.255
Andre tilgodehavender		36.880	19.436
Tilgodehavender i alt		418.958	437.208
Likvide beholdninger		23.057	871.127
Omsætningsaktiver i alt		442.015	1.308.335
Aktiver i alt		5.842.015	4.308.335

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		2.639.667	2.082.597
Forslag til udbytte		300.000	300.000
Egenkapital i alt		3.064.667	2.507.597
Hensættelse til udskudt skat		139.162	14.953
Andre hensatte forpligtelser		74.467	74.467
Hensatte forpligtelser i alt		213.629	89.420
Gæld til realkreditinstitutter		1.586.622	862.805
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.586.622	862.805
Gæld til realkreditinstitutter		95.527	50.772
Leverandører af varer og tjenesteydelser		59.960	30.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		463.429	445.775
Skyldig selskabsskat		110.377	122.371
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		151.804	151.595
Periodeafgrænsningsposter		56.000	24.000
Deposita		40.000	24.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		977.097	848.513
Gældsforpligtelser i alt		2.563.719	1.711.318
Passiver i alt		5.842.015	4.308.335

	Note
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	2

Noter

1. Personaleomkostninger

	2019 kr.	2018 tkr.
Lønninger	630.869	618
Sociale omkostninger	5.188	5
Øvrige personaleomkostninger	3.882	5
Regulering feriepengeforpligtelser	0	3
	639.939	631

2. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendomme består af 3 boligudlejningsejendomme med beliggenhed i Københavns kommune. Investeringsejendommene måles til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkrav er under hensende til ejendommenes stand, beliggenhed og anvendelse fastsat til mellem 2,9% og 3,1%.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af selskabets investeringsejendomme. En forøgelse af afkastkrav med gennemsnitligt 0,25 % - vil reducere den samlede dagsværdi med tkr. 414.

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Christian Baumgarten Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningskredsen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med administrationselskabet for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Den samlede kendte nettoforpligtelse overfor SKAT indgår i administrationselskabets regnskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Prioritetsgæld er sikret ved pant i de selskabet tilhørende ejendomme. Til sikkerhed for forpligtelser overfor ejerforeninger er der i ejendommene endvidere tinglyst pantstiftende byrder på tkr. 45.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	1