

**Andersen**

Andersen Revision & Rådgivning

**Christian Bager ApS**

**Fabriksvej 3  
3000 Helsingør**

**CVR nr. 89 46 41 10**

**Årsrapport for 2015  
(01.01.15 - 31.12.15)**

**(Selskabets 36. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. maj 2016

Dirigent:



Christian Bager

MEMBER OF  
DANSKE REVISORER

**FSR\***

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger .....	4
Ledelsespåtegning .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Revisionspåtegning .....	7
Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december .....	11
Balance 31. december .....	12
Noter til årsrapporten .....	14

## Selskabsoplysninger

**Selskabet:**

Christian Bager ApS  
Fabriksvej 3  
3000 Helsingør

Telefon: 20 99 37 07

CVR nr.: 89 46 41 10

[www.christianbager.dk](http://www.christianbager.dk)

Regnskabsår: 01.01 - 31.12

**Direktion:**

Christian Bager

**Pengeinstitut:**

Danske Bank og Nykredit Bank

**Revisionsfirma:**

Andersen Revision & Rådgivning  
Registreret revisor, FSR - danske revisorer  
Søbækvej 7, 3060 Espergærde

Ansvarlig revisor: Svend Andersen

**Advokat:**

Advodan  
Advokat Poul Ege Poulsen  
Strandgade 51  
3000 Helsingør

WTC Advokaterne  
Ejendomsadministration  
Stengade 37  
3000 Helsingør

## Ledelsespåtegning

Direktionen aflægger hermed årsrapport for 2015 for selskabet Christian Bager ApS .

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og vedtægterne.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Generalforsamlingen bekræfter, at selskabet opfylder betingelserne for fravalg af revision af årsregnskabet for det kommende regnskabsår.

Helsingør, den 12. april 2016

Direktion:

  
Christian Bager

## Ledelsesberetning

### **Væsentligste aktiviteter**

Christian Bager ApS driver virksomhed med investering i og udlejning af fast ejendom.

Ejendomsporteføljen består af beboelses-, kontor og industriejendomme.

Selskabet ønsker en profil som en seriøs udlejningsvirksomhed med lejemål i veldrevne og velholdte ejendomme.

### **Redegørelse for udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Bruttoresultatet af selskabets virksomhed udgør 1,3 mio. kr. imod sidste år 1,4 mio. kr.

Resultat før rente 1,3 mio. kr. imod sidste år 1,0 mio. kr. og resultat før skat udgør 1,5 mio. kr. imod 1,0 mio. kr. sidste år.

Resultatet af selskabets virksomhed i 2015 er efter ledelsens opfattelse tilfredsstillende.

Ledelsen anser kapitalberedskabet for tilstrækkeligt til den fortsatte drift.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der har ikke været hændelser efter regnskabsårets afslutning, der giver anledning til omtale i ledelsesberetningen.

### **Den forventede udvikling**

Ledelsen forventer et positivt resultat for 2016.

# Revisionspåtegning

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Christian Bager ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Christian Bager ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabets ledelse 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.

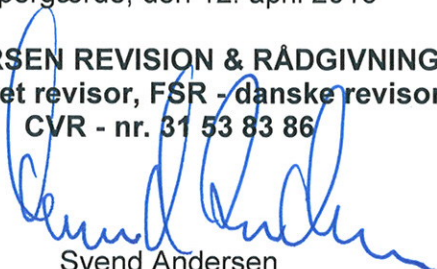
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Espergærde, den 12. april 2016

**ANDERSEN REVISION & RÅDGIVNING**  
Registreret revisor, FSR - danske revisorer  
CVR - nr. 31 53 83 86



Svend Andersen  
Registreret revisor

# Anvendt regnskabspraksis

## Generelt

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Årsregnskabet giver et retvisende billede af regnskabsårets resultat og den økonomiske stilling.

Der er ledelsens vurdering, at selskabet kan fortsætte driften i mindst 12 måneder.

## Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi. Endvidere indregnes 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.

Ændringen har medført, at tidligere foretaget kursregulering indtægtsføres med kr. 66.295

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år vedr. værdiansættelse af prioritets gæld, der tidligere har været indregnet til dagsværdi.

For dette regnskabsår er prioritetsgælden indregnet til amortiseret restgæld som følge af ændring i årsregnskabsloven.

## Resultatopgørelsen

Der er foretaget sammendrag nedenfor beskrevne poster benævnt "Bruttofortjeneste" i resultatopgørelsen.

- **Nettoomsætningen**  
Salg af varer indregnes som nettoomsætning, når varen er solgt og leveret.
- **Lejeindtægter og ejendomsudgifter**  
Indtægter ved udleje af selskabets ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.  
I lejeindtægten fradrages omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendommene
- **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**  
Råvarer forbrugt ved periodens salg.
- **Andre eksterne omkostninger**  
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og indirekte omkostninger vedr. ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

### Afskrivninger

Der foretages afskrivninger på andre anlægsaktiver.

I posten indgår endvidere årets op- eller nedskrivning på investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter

Renteindtægter, udbytte fra børsnoterede aktier, kursgevinster på værdipapirer, fordringer og gæld samt renteindtægter.

### Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, kurstab på fordringer, aktier og gæld samt låneomkostninger og gebyrer.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat og årets forskydning i udskudt skat.

Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen af aktuel skat er anvendt en skatteprocent på 23,5 pct. og ved beregningen af udskudt skat er anvendt en skatteprocent på 22 pct.

Ændring i udskudt skat som følge af ændret selskabsskat fra 23,5 pct. til 22 pct. indregnes i resultatopgørelsen.

### Balancen

#### Immaterielle og materielle anlægsaktiver

Driftsmidler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers brugstider. Aktivernes skønnede restværdi efter afsluttet brugstid indgår ikke i afskrivningsgrundlaget.

Bygninger måles til dagsværdi.

#### Materielle anlægsaktiver

##### Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider, der for andre anlæg, driftsmateriel og inventar udgør 5 år.

Eventuel fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne under posten "Afskrivninger".

#### Grunde og bygninger

Selskabets portefølje af grunde og bygninger anses for investeringsejendomme og måles til dagsværdi efter den afkastbaserede model. Værdien for den enkelte ejendom opgøres på grundlag af ejendommens driftsafkast før renter og forrentningen fastsættes på basis det aktuelle markedsniveau under hensyntagen til ejendommens stand og udlejningsgrad.



## Anvendt regnskabspraksis

Det anvendte afkastkrav er følgende:

Blandet kontor og beboelsesejendom 5,5 %

Beboelsesejendom 5,25 %

Industri og lager ejendomme 7,0 %

Ejerlejlighed til beboelse 5,0 %

Årets regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger. Der afskrives ikke på investeringsaktiver aktiverne.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Børsnoterede aktier m.v.**

Aktier og investeringsforeningsbeviser måles til kursværdien på balancedagen. Årets ændring i aktier- nes samlede kursværdi indregnes med ét beløb i resultatopgørelsens finansielle poster.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger, der omfatter et sommerhus anskaffet til videresalg måles til kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsessummen med tillæg af købsomkostninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi.

### **Værdipapirer**

Værdipapirer, der indregnes under omsætningsaktiver, måles til nominel værdi.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger i danske kroner måles til pålydende værdi.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld måles til amortiseret restgæld.

Øvrig gæld, herunder periodeafgrænsningsposter og øvrige forpligtelser måles til nominel værdi.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat på aktiver og forpligtelser indregnes som en hensat forpligtelse. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi og beregnes som 22 pct. af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

### **Egenkapital**

I egenkapitalen indregnes anpartskapital, reserver for opskrivning af fast ejendom samt frie reserver.



## Balance 31. december

Note	2015	2014
	kr.	tkr.
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger .....	31.187.372	30.171
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	232.218	316
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>31.419.591</b>	<b>30.487</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	748.527	722
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>748.527</b>	<b>722</b>
<b>Anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>32.168.117</b>	<b>31.209</b>
Ejendom til videresalg.....	1.037.860	1.038
<b>Varebeholdninger i alt .....</b>	<b>1.037.860</b>	<b>1.038</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	24.009	6
Andre tilgodehavender.....	107.658	378
Periodeafgrænsningsposter.....	58.630	57
<b>Tilgodehavender i alt.....</b>	<b>190.297</b>	<b>441</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	300.000	480
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt.....</b>	<b>300.000</b>	<b>480</b>
Likvide beholdninger.....	1.132.061	731
<b>Likvide beholdninger i alt.....</b>	<b>1.132.061</b>	<b>731</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>	<b>2.660.218</b>	<b>2.690</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>	<b>34.828.335</b>	<b>33.899</b>

## Balance 31. december

Note	2015	2014	
	kr.	tkr.	
<b>Passiver</b>			
6	Virksomhedskapital.....	500.000	500
6	Reserve for opskrivninger.....	12.284.734	12.285
	Forslag til udbytte.....	200.000	0
6	Overført overskud.....	10.025.800	8.873
	<b>Egenkapital i alt.....</b>	<b>23.010.533</b>	<b>21.658</b>
	Hensættelse til udskudt skat.....	3.393.879	3.273
	<b>Hensatte forpligtelser i alt.....</b>	<b>3.393.879</b>	<b>3.273</b>
7	Gæld til realkreditinstitutter m.v.....	6.457.820	6.832
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>6.457.820</b>	<b>6.832</b>
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	311.443	312
	Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	1.195.178	1.128
	Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	104.774	86
	Anden gæld.....	354.708	610
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>1.966.104</b>	<b>2.137</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>8.423.923</b>	<b>8.969</b>
	<b>Passiver i alt.....</b>	<b>34.828.335</b>	<b>33.899</b>
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10	Oplysning om andre forpligtelser		
11	Nærtstående parter		
12	Ejerforhold		

## Noter til årsrapporten

1	<b>Personaleomkostninger</b>	2015 kr.	2014 tkr.
	Gager og lønninger .....	805.222	807
	Pensioner .....	55.326	28
	Andre omkostninger til social sikring .....	42.321	41
	<b>Personaleomkostninger i alt.....</b>	<b>902.869</b>	<b>876</b>
2	<b>Afskrivninger</b>	2015 kr.	2014 tkr.
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	83.529	54
	Regulering af dagsværdi, investeringsejendomme.....	-1.082.200	-561
	<b>Afskrivninger i alt .....</b>	<b>-998.671</b>	<b>-506</b>
3	<b>Finansielle indtægter</b>	2015 kr.	2014 tkr.
	Aktieindkomst med indeholdt udbytteskat .....	44.172	2
	Fortjeneste lagerbeskattede aktier.....	59.370	73
	Renteindtægter, pengeinstitutter.....	614	5
	Renteindtægter, obligationer.....	30.201	0
	Renteindtægter, pantebreve .....	23.400	38
	Renteindtægter, debitorer .....	24.000	24
	Kursgevinster på tilgodehavender og gæld .....	4	0
	Kursgevinst, obligationer og finansielle kontrakter .....	77.000	0
	Kursgevinster på lån, realiseringsprincip.....	0	4
	Renter af overskydende skat .....	1.145	0
	<b>Finansielle indtægter i alt.....</b>	<b>259.905</b>	<b>146</b>
4	<b>Finansielle omkostninger</b>	2015 kr.	2014 tkr.
	Renteudgifter, pengeinstitutter .....	61	0
	Renteudgifter, realkreditlån.....	114.021	128
	Renteudgifter, kreditorer .....	9.220	0
	Renteudgifter, selskabsskat.....	322	10
	Gebyrer .....	9.706	11
	Låneomkostninger .....	0	33
	Kurstab og værdiregulering værdipapirer.....	0	6
	Kurstab på lån, realisationsprincip .....	0	3
	<b>Finansielle omkostninger i alt.....</b>	<b>133.330</b>	<b>191</b>

## Noter til årsrapporten

<b>5</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
		kr.	tkr.
	Årets udskudte skat .....	121.076	174
	<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>121.076</b>	<b>174</b>

<b>6</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Reserve for opskrivninger</b>	<b>Overført over- skud</b>
		kr.	kr.	kr.
	Saldo primo .....	500.000	12.284.734	8.872.777
	Årets resultat .....	0	0	1.153.023
	<b>Virksomhedskapital og overført resultat.</b>	<b>500.000</b>	<b>12.284.734</b>	<b>10.025.800</b>

**7      **Gæld til realkreditinstitutter m.v.****

Af den langfristede gæld forfalder kr. 5.171.965 til betaling efter 5 år

**8      **Eventualforpligtelser****

Ingen.

## Noter til årsrapporten

### 9 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er lyst ejerpantebrev kr. 1.350.000 i matr. 8 AH Dagelykke By, Humlebæk.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er lyst realkreditpantebreve hhv. kr. 2.490.000 og kr. 1.056.000 i matr. 9FG Lyngby, Lyngby.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er lyst realkreditpantebreve hhv. kr. 3.663.000 og kr. 1.016.000 i matr.44K Helsingør Overdrev.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er lyst realkreditpantebrev kr. 238.194 i matr. 5dm, ejl. 83 Mørdrup By, Mørdrup tillige med skadesløsbrev kr. 5.000 til ejerforening.

Ovenstående hæftelser i alt kr. 12.416.194 er utinglyst nedbragt til kr. 7.769.263

Bogført værdi af de pantsatte ejendomme udgør kr. 14.525.134.

### 10 **Oplysning om andre forpligtelser**

Ingen.

### 11 **Nærtstående parter**

#### **Bestemmende indflydelse**

Christian Bager  
N P Jørgensens Vej 43, 3100 Hornbæk

som direktør

### 12 **Ejerforhold**

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller 5% af anpartskapitalen.

Christian Bager  
N P Jørgensens Vej 43, 3100 Hornbæk