

**Andersen**

Andersen Revision & Rådgivning

**Christian Bager ApS**

**Fabriksvej 3  
3000 Helsingør**

**CVR nr. 89 46 41 10**

**Årsrapport for 2017  
(01.01.17 - 31.12.17)**

**(Selskabets 38. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2018

Dirigent:



Christian Bager

DANSKE  
REVISORER

FSK<sup>®</sup>

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning.....	4
Revisionspåtegning .....	5
Selskabsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december.....	8
Balance 31. december .....	9
Anvendt regnskabspraksis .....	11
Noter til årsrapporten .....	14

## Ledespåtegning

Direktionen aflægger hermed årsrapport for 2017 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 17. maj 2018

Direktion:



Christian Bager

# 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 01.01.17 - 31.12.17 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.

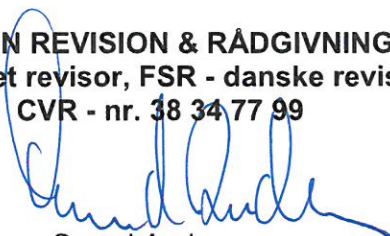
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende 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 17. maj 2018

**ANDERSEN REVISION & RÅDGIVNING APS**  
Registreret revisor, FSR - danske revisorer  
CVR - nr. 38 34 77 99



Svend Andersen  
Registreret revisor  
MNE - nr. MNE318

## 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 ApS  
Registreret revisor, FSR - danske revisorer  
Søbækvej 7, 3060 Espergærde

Ansvarlig revisor: Svend Andersen

**Advokat:**

WTC Advokaterne Ejendomsadministration  
Stengade 37  
3000 Helsingør

Advodan  
Advokat Poul Ege Poulsen  
Strandgade 51  
3000 Helsingør

# 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 1,9 mio. kr. imod sidste år 2,5 mio. kr.

Resultat før rente 0,4 mio. kr. imod sidste år 2,0 mio. kr. og resultat før skat udgør 0,5 mio. kr. imod 1,9 mio. kr. sidste år.

Resultatet af selskabets virksomhed i 2017 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 2018.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2017	2016
	kr.	tkr.
	<b>1.854.382</b>	<b>2.548</b>
	<b>1.854.382</b>	<b>2.548</b>
1	830.168	991
	<b>1.024.215</b>	<b>1.557</b>
	666.757	-487
	<b>357.457</b>	<b>2.044</b>
2	242.814	91
3	136.229	147
	<b>464.042</b>	<b>1.988</b>
4	72.844	446
	<b>391.198</b>	<b>1.542</b>
<b>Resultatdisponering</b>		
	391.198	1.542
	11.268.169	10.026
	<b>11.659.367</b>	<b>11.568</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	100.000	300
	11.559.367	11.268
	<b>11.659.367</b>	<b>11.568</b>

## Balance 31. december

Note	2017	2016
	kr.	tkr.
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger .....	31.326.800	31.750
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	78.557	121
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>31.405.357</b>	<b>31.872</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	3.337.711	715
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3.337.711</b>	<b>715</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>34.743.068</b>	<b>32.587</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	341.588	25
Andre tilgodehavender .....	16.803	285
Periodeafgrænsningsposter .....	70.532	47
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<b>428.923</b>	<b>357</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	0	60
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt.....</b>	<b>0</b>	<b>60</b>
Likvide beholdninger .....	505.491	3.549
<b>Likvide beholdninger i alt.....</b>	<b>505.491</b>	<b>3.549</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>	<b>934.414</b>	<b>3.966</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>	<b>35.677.481</b>	<b>36.553</b>



## Balance 31. december

Note	2017	2016
	kr.	tkr.
<b>Passiver</b>		
5	Virksomhedskapital.....	500.000      500
5	Reserve for opskrivninger .....	12.284.734      12.285
6	Forslag til udbytte.....	100.000      300
5	Overført overskud .....	11.559.367      11.268
	<b>Egenkapital i alt.....</b>	<b>24.444.101      24.353</b>
	Hensættelse til udskudt skat .....	3.553.068      3.593
	<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>	<b>3.553.068      3.593</b>
	Gæld til realkreditinstitutter m.v.....	5.753.548      6.142
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5.753.548      6.142</b>
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	169.551      316
	Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	1.395.194      1.272
	Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	58.616      68
	Selskabsskat.....	55.724      189
	Anden gæld .....	247.679      620
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>1.926.765      2.465</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>7.680.313      8.607</b>
	<b>Passiver i alt.....</b>	<b>35.677.481      36.553</b>
7	Eventualforpligtelser	
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
9	Oplysning om andre forpligtelser	
10	Nærtstående parter	
11	Ejerforhold	

# Anvendt regnskabspraksis

## Generelt

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Regnskabspraksis er uændret fra sidste år.

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.

## 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 skat er anvendt en skatteprocent på 22 pct.

### 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 "Andre indtægter" eller "Andre udgifter".

#### 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.

Det anvendte afkastkrav er følgende:

Blandet kontor og beboelsesejendom 6,5 %

Beboelsesejendom 4,5 %

Industri og lager ejendomme 7,0%

## Anvendt regnskabspraksis

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.

#### 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 nettorealisationsværdi 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. Forslag til udbytte indregnes under egenkapitalen.

## Noter til årsrapporten

<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>	<b>2017</b> kr.	<b>2016</b> tkr.
	Gager og lønninger .....	736.678	892
	Pensioner.....	55.326	55
	Andre omkostninger til social sikring .....	38.164	44
	<b>Personaleomkostninger i alt .....</b>	<b>830.168</b>	<b>991</b>
<b>2</b>	<b>Finansielle indtægter</b>	<b>2017</b> kr.	<b>2016</b> tkr.
	Værdiregulering aktier og anparter.....	119.281	0
	Aktieindkomst med indeholdt udbytteskat .....	96.073	54
	Fortjeneste lagerbeskattede aktier .....	8	0
	Renteindtægter, pantebreve.....	0	9
	Renteindtægter, debitorer .....	27.452	28
	Andre renteindtægter .....	0	0
	Renter af overskydende skat.....	0	0
	<b>Finansielle indtægter i alt.....</b>	<b>242.814</b>	<b>91</b>
<b>3</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>2017</b> kr.	<b>2016</b> tkr.
	Renteudgifter, realkreditlån .....	99.792	106
	Renteudgifter, kreditorer .....	47	0
	Renteudgifter, selskabsskat .....	6.421	0
	Gebyrer.....	10.156	8
	Depotgebyr .....	1.081	0
	Låneomkostninger .....	7.500	0
	Realiserede kursdifferencer .....	0	0
	Kurstab og værdiregulering værdipapirer .....	0	33
	Kurstab på lån, realisationsprincip.....	11.232	0
	<b>Finansielle omkostninger i alt.....</b>	<b>136.229</b>	<b>147</b>
<b>4</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	<b>2017</b> kr.	<b>2016</b> tkr.
	Årets aktuelle skat.....	112.860	247
	Årets udskudte skat .....	-40.016	199
	<b>Skat af årets resultat i alt.....</b>	<b>72.844</b>	<b>446</b>

## Noter til årsrapporten

5	<b>Egenkapital</b>	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Reserve for opskrivninger kr.</b>	<b>Overført over- skud kr.</b>
	Saldo primo.....	500.000	12.284.734	11.268.169
	Årets resultat.....	0	0	291.198
	<b>Virksomhedskapital og overført resultat.....</b>	<b>500.000</b>	<b>12.284.734</b>	<b>11.559.367</b>

6	<b>Forslag til udbytte</b>	<b>2017 kr.</b>	<b>2016 tkr.</b>
	Forslag til udbytte, primo.....	300.000	200
	Deklareret udbytte.....	-300.000	-200
	Udbytte til regnskabsåret .....	100.000	300
	<b>Forslag til udbytte i alt.....</b>	<b>100.000</b>	<b>300</b>

### 7 Eventualforpligtelser

Ingen.

### 8 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 Lyngø By, Lyngø.

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

Ovenstående hæftelser i alt kr. 12.416.194 er utinglyst nedbragt til kr. 5.583.997

Bogført værdi af de pantsatte ejendomme udgør kr. 15.001.298

### 9 Oplysning om andre forpligtelser

Ingen.

## Noter til årsrapporten

### 10 Nærtstående parter

#### **Bestemmende indflydelse**

Christian Bager  
N P Jørgensens Vej 43, 3100 Hornbæk

som direktør

### 11 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