

Andersen

Andersen Revision & Rådgivning

Christian Bager ApS

**Fabriksvej 3
3000 Helsingør**

CVR nr. 89 46 41 10

**Årsrapport for 2016
(01.01.16 - 31.12.16)**

(Selskabets 37. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2017

Dirigent:



Christian Bager

MEMBER OF
DANSKE REVISORER

FSK*

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

Ledelsespåtegning

Direktionen aflægger hermed årsrapport for 2016 for selskabet Christian Bager ApS .

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og vedtægterne.

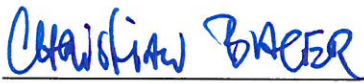
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

Helsingør, den 22. maj 2017

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 01.01.16 - 31.12.16 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 22. maj 2017

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



Svend Andersen
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet:

Christian Bager ApS
Fabriksvej 3
3000 Helsingør

Telefon: 20 99 37 07

CVR nr.: 89 46 41 10

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:

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 2,5 mio. kr. imod sidste år 1,3 mio. kr.

Resultat før rente 2,0 mio. kr. imod sidste år 1,3 mio. kr. og resultat før skat udgør 1,9 mio. kr. imod 1,5 mio. kr. sidste år.

Resultatet af selskabets virksomhed i 2016 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 2017.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2016	2015
	kr.	tkr.
Bruttofortjeneste	2.548.336	1.252
1 Personalemkostninger	991.401	903
Resultat før afskrivninger	1.556.935	349
2 Afskrivninger	-487.254	-999
Resultat af primær drift	2.044.189	1.348
Resultat før finansielle poster	2.044.189	1.348
3 Finansielle indtægter.....	91.269	260
4 Finansielle omkostninger	147.198	133
Resultat før skat	1.988.260	1.474
5 Skat af årets resultat	445.891	121
Årets resultat	1.542.369	1.353
 Resultatdisponering		
Årets resultat.....	1.542.369	1.353
Overført fra tidligere år	10.025.800	8.873
Til disposition	11.568.169	10.226
 Forslag til resultatdisponering		
Udlodning af udbytte	300.000	200
Overført til næste år	11.268.169	10.026
I alt	11.568.169	10.226

Balance 31. december

Note	2016	2015
	kr.	tkr.
Aktiver		
6		
Grunde og bygninger	31.750.094	31.187
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	121.436	232
Materielle anlægsaktiver i alt	31.871.531	31.420
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	715.376	749
Finansielle anlægsaktiver i alt	715.376	749
Anlægsaktiver i alt	32.586.906	32.168
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	0	1.038
Varebeholdninger i alt	0	1.038
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	25.259	24
Andre tilgodehavender	284.648	108
Periodeafgrænsningsposter	47.371	59
Tilgodehavender i alt	357.279	190
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	60.000	300
Værdipapirer og kapitalandele i alt.....	60.000	300
Likvide beholdninger	3.548.713	1.132
Likvide beholdninger i alt.....	3.548.713	1.132
Omsætningsaktiver i alt	3.965.992	2.660
Aktiver i alt	36.552.898	34.828

Balance 31. december

Note	2016	2015
	kr.	tkr.
Passiver		
7	Virksomhedskapital.....	500.000
		500
7	Reserve for opskrivninger	12.284.734
		12.285
8	Forslag til udbytte.....	300.000
		200
7	Overført overskud	11.268.169
		10.026
	Egenkapital i alt.....	24.352.903
		23.011
	Hensættelse til udskudt skat	3.593.084
		3.394
	Hensatte forpligtelser i alt	3.593.084
		3.394
9	Gæld til realkreditinstitutter m.v.	6.142.302
		6.458
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.142.302
		6.458
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	316.045
		311
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.271.745
		1.195
	Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	68.414
		105
	Selskabsskat.....	188.871
		0
	Anden gæld	619.535
		355
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	2.464.609
		1.966
	Gældsforpligtelser i alt	8.606.912
		8.424
	Passiver i alt.....	36.552.898
		34.828
10	Eventualforpligtelser	
11	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
12	Oplysning om andre forpligtelser	
13	Nærtstående parter	
14	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.

Afskrivninger

Der foretages afskrivninger på andre anlægsaktiver.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 5,25 %

Industri og lager ejendomme 7,0% - 8,0 %

Ejerlejlighed til beboelse 5,0 %

Årets regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Der afskrives ikke på investeringsaktiver aktiverne.

Anvendt regnskabspraksis

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 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. Forslag til udbytte indregnes under egenkapitalen.

Noter til årsrapporten

1	Personaleomkostninger	2016	2015
		kr.	tkr.
	Gager og lønninger	892.091	805
	Pensioner.....	55.326	55
	Andre omkostninger til social sikring	43.984	42
	Personaleomkostninger i alt	991.401	903
	Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere i indeværende år 3, sidste år 3.		
2	Afskrivninger	2016	2015
		kr.	tkr.
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	75.468	84
	Regulering af dagsværdi, investeringsejendomme.....	-562.722	-1.082
	Afskrivninger i alt.....	-487.254	-999
3	Finansielle indtægter	2016	2015
		kr.	tkr.
	Aktieindkomst med indeholdt udbytteskat	53.704	44
	Fortjeneste lagerbeskattede aktier	0	59
	Renteindtægter, pengeinstitutter	0	1
	Renteindtægter, obligationer	0	30
	Renteindtægter, pantebreve	9.000	23
	Renteindtægter, debitorer	28.060	24
	Andre renteindtægter	243	0
	Kursgevinster på tilgodehavender og gæld	0	0
	Kursgevinst, obligationer og finansielle kontrakter.....	0	77
	Renter af overskydende skat.....	262	1
	Finansielle indtægter i alt.....	91.269	260
4	Finansielle omkostninger	2016	2015
		kr.	tkr.
	Renteudgifter, pengeinstitutter	0	0
	Renteudgifter, realkreditlån	105.708	114
	Renteudgifter, kreditorer	283	9
	Renteudgifter, selskabsskat	0	0
	Gebyrer.....	8.051	10
	Realiserede kursdifferencer	5	0
	Kurstab og værdiregulering værdipapirer	33.151	0
	Finansielle omkostninger i alt.....	147.198	133

Noter til årsrapporten

5	Skat af årets resultat	2016 kr.	2015 tkr.
	Årets aktuelle skat.....	246.686	0
	Årets udskudte skat	199.205	121
	Skat af årets resultat i alt.....	445.891	121

6	Grunde og bygninger	2016 kr.	2015 tkr.
	Kostpris primo.....	20.340.660	20.341
	Opskrivninger, primo.....	15.632.212	15.632
	Årets opskrivninger	562.722	0
	Af-/nedskrivninger, primo	-4.785.499	-5.801
	Årets af-/nedskrivninger	0	1.016
	Grunde og bygninger i alt.....	31.750.094	31.187

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat.

Ejendommenes gennemsnitlige driftsresultater de seneste 5 år forventes, at kunne fastholdes de kommende år, da disse både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse m.v.

Ledelsen forventer, at kunne opnå et afkast fra 5% til 7%, svarende til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme beliggende i samme område, som selskabets ejendomme.

Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen.

7	Egenkapital	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført over- skud kr.
	Saldo primo.....	500.000	12.284.734	10.025.800
	Årets resultat.....	0	0	1.242.369
	Virksomhedskapital og overført resultat.	500.000	12.284.734	11.268.169

Noter til årsrapporten

8	Forslag til udbytte	2016	2015
		kr.	tkr.
	Forslag til udbytte, primo.....	200.000	0
	Deklareret udbytte.....	-200.000	0
	Udbytte til regnskabsåret	300.000	200
	Forslag til udbytte i alt.....	300.000	200
9	Gæld til realkreditinstitutter m.v.	2016	2015
		kr.	tkr.
	Gæld til realkreditinstitutter m.v. i alt	6.142.302	6.458

Af den langfristede gæld forfalder kr. 4.846.147 til betaling efter 5 år

10 Eventualforpligtelser

Ingen.

11 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. 5.826.257

Bogført værdi af de pantsatte ejendomme udgør kr. 13.509.664.

Noter til årsrapporten

12 Oplysning om andre forpligtelser

Ingen.

13 Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Christian Bager
N P Jørgensens Vej 43, 3100 Hornbæk

som direktør

14 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller 5% af anparts-kapitalen:

Christian Bager
N P Jørgensens Vej 43, 3100 Hornbæk