

## **Christian Bager ApS**

**Fabriksvej 3  
3000 Helsingør**

**CVR nr. 89 46 41 10**

**Årsrapport for 2020  
(01.01.20 - 31.12.20)**

**(Selskabets 41. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2021

Dirigent:

  
Christian Bager

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	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 2020 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 20. maj 2021

Direktion:



Christian Bager

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Christian Bager ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Christian Bager ApS for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 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 20. maj 2021

**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

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

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

Resultatet af selskabets virksomhed i 2020 er efter ledelsens opfattelse tilfredsstillende. Ledelsen anser kapitalberedskabet for tilstrækkeligt til den fortsatte drift.

## **Den forventede udvikling**

Ledelsen forventer et positivt resultat for 2021.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2020	2019
	kr.	tkr.
	<b>1.459.620</b>	<b>2.279</b>
	<b>1.459.620</b>	<b>2.279</b>
1	1.307.482	1.219
	<b>152.138</b>	<b>1.060</b>
	1.067.751	-667
	68.000	73
	<b>1.151.889</b>	<b>321</b>
	297.131	1.035
	321.910	149
	<b>1.127.110</b>	<b>1.207</b>
2	-50.033	567
	<b>1.177.143</b>	<b>640</b>
	<b>1.177.143</b>	<b>640</b>
	1.177.143	640
	12.225.620	11.885
	<b>13.402.764</b>	<b>12.525</b>
	<b>13.402.764</b>	<b>12.525</b>
	300.000	300
	13.102.764	12.225
	<b>13.402.764</b>	<b>12.525</b>

## Balance 31. december

Note	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	tkr.
<b>Aktiver</b>		
3		
Grunde og bygninger .....	31.745.643	30.678
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	181.332	249
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>31.926.975</b>	<b>30.927</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	6.974.548	6.737
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>6.974.548</b>	<b>6.737</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>38.901.523</b>	<b>37.665</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	15.668	49
Andre tilgodehavender .....	92.207	6
Periodeafgrænsningsposter .....	111.780	95
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<b>219.655</b>	<b>150</b>
Likvide beholdninger .....	4.210.874	523
<b>Likvide beholdninger i alt.....</b>	<b>4.210.874</b>	<b>523</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>	<b>4.430.529</b>	<b>672</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>	<b>43.332.052</b>	<b>38.337</b>



## Balance 31. december

Note	2020	2019
	kr.	tkr.
<b>Passiver</b>		
4	Virksomhedskapital.....	500.000      500
4	Reserve for opskrivninger .....	12.284.734      12.285
5	Forslag til udbytte.....	300.000      300
4	Overført overskud .....	13.102.764      12.225
	<b>Egenkapital i alt.....</b>	<b>26.187.497      25.310</b>
	Hensættelse til udskudt skat .....	3.765.883      3.816
	<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>	<b>3.765.883      3.816</b>
	Gæld til realkreditinstitutter m.v.....	8.469.059      4.981
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>8.469.059      4.981</b>
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	326.100      313
	Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	1.405.543      1.210
	Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	115.182      137
	Selskabsskat.....	0      121
	Anden gæld .....	3.062.787      2.448
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>4.909.612      4.231</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>13.378.672      9.211</b>
	<b>Passiver i alt.....</b>	<b>43.332.052      38.337</b>
6	Eventualforpligtelser	
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
8	Oplysning om andre forpligtelser	
9	Nærtstående parter	
10	Ejerforhold	

# Anvendt regnskabspraksis

## Generelt

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Regnskabspraksis er uændret fra sidste år.

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

## 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.

- **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og indirekte omkostninger vedr. ejendomme.

## Afskrivninger

Der foretages afskrivninger på andre anlægsaktiver.

## 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.

# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### 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, der ved første indregning måles til kostpris og efterfølgende til dagsværdi.

Investeringsejendommene 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.

Årets værdiregulering af investeringsejendomme indregnes som en særlig post i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på investeringsaktiver aktiverne.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Børsnoterede aktier m.v.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret restgæld.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### **Udskudt skat**

Udskudt skat på aktiver og forpligtelser indregnes som en hensat forpligtelse. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi 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>2020</b>	<b>2019</b>
		kr.	tkr.
	Gager og lønninger .....	1.030.173	989
	Pensioner.....	236.073	195
	Andre omkostninger til social sikring .....	41.237	35
	<b>Personaleomkostninger i alt .....</b>	<b>1.307.482</b>	<b>1.219</b>
	Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere i indeværende år 3, sidste år 3.		
<b>2</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
		kr.	tkr.
	Årets aktuelle skat.....	0	326
	Årets udskudte skat .....	-50.033	241
	<b>Skat af årets resultat i alt.....</b>	<b>-50.033</b>	<b>567</b>

## Noter til årsrapporten

3	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>2020</b> kr.	<b>2019</b> tkr.
	Kostpris primo .....	20.485.803	20.486
	Opskrivninger, primo .....	15.546.026	16.213
	Årets opskrivninger .....	1.067.751	0
	Opløsning, tidligere foretagne opskrivninger .....	0	-667
	Af-/nedskrivninger, primo .....	-5.353.937	-5.354
	<b>Grunde og bygninger i alt.....</b>	<b>31.745.643</b>	<b>30.678</b>

Selskabets investeringsejendomme består af:

1 boligejendom, beliggende i Helsingør.

1 blandet ejendom til bolig og klinik, beliggende i Helsingør.

2 industriejendomme, beliggende i hhv. Humlebæk og Lyngø.

1 ejendom med blandet industri, kontor og forretning, beliggende i Helsingør.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomme:

Boligejendom samt ejendom til klinik og beboelse 6,5%.

Ejendomme til industri og kontor 8%.

Dagsværdimålingen er foretaget under på grundlag af udlejningsprocenten for 2020, der forventes uændret i 2021.

4	<b>Egenkapital</b>	<b>Virksomhedskapital</b> kr.	<b>Reserve for opskrivninger</b> kr.	<b>Overført overskud</b> kr.
	Saldo primo.....	500.000	12.284.734	12.225.620
	Årets resultat.....	0	0	877.143
	<b>Virksomhedskapital og overført resultat.....</b>	<b>500.000</b>	<b>12.284.734</b>	<b>13.102.764</b>

## Noter til årsrapporten

<b>5</b>	<b>Forslag til udbytte</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
		kr.	tkr.
	Forslag til udbytte, primo.....	300.000	300
	Deklareret udbytte.....	-300.000	-300
	Udbytte til regnskabsåret .....	300.000	300
	<b>Forslag til udbytte i alt.....</b>	<b>300.000</b>	<b>300</b>

### **6**      **Eventualforpligtelser**

Ingen.

### **7**      **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

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

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

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 realkreditpantebreve hhv. kr. 3.830.000 i matr.225b Helsingør Bygrunde.

Ovenstående hæftelser i alt kr. 13.405.000 er utinglyst nedbragt til kr. 8.795.159

Bogført værdi af de pantsatte ejendomme udgør kr. 22.641.797

### **8**      **Oplysning om andre forpligtelser**

Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter kr. 43.257.

## Noter til årsrapporten

### 9 Nærtstående parter

#### Bestemmende indflydelse

Christian Bager  
N P Jørgensens Vej 43, 3100 Hornbæk

som direktør

### 10 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