

**Andersen**

Andersen Revision & Rådgivning

## **CHRISTIAN BAGER ApS**

Fabriksvej 3, 1,

3000 Helsingør

CVR-nr. 89464110

## **Årsrapport for 2022**

43. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 03-05-2023



Christian Bager  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

**CHRISTIAN BAGER ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 for CHRISTIAN BAGER ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 03-05-2023

**Direktion**



Christian Bager

Direktør

**CHRISTIAN BAGER ApS**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i CHRISTIAN BAGER ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for CHRISTIAN BAGER ApS for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

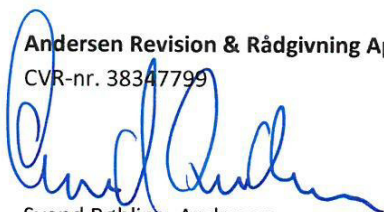
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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.

Espergærde, den 03-05-2023

**Andersen Revision & Rådgivning ApS**

CVR-nr. 38347799



Svend Røhling Andersen

Registreret revisor

mne318

**CHRISTIAN BAGER ApS**

**Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	CHRISTIAN BAGER ApS Fabriksvej 3, 1, 3000 Helsingør
Telefon	20 99 37 07
E-mail	bager@christianbager.dk
CVR-nr.	89464110
Stiftelsesdato	15-02-1980
Hjemsted	Helsingør
Regnskabsår	01-01-2022 - 31-12-2022
<b>Direktion</b>	Christian Bager
<b>Revisor</b>	Andersen Revision & Rådgivning ApS Søbækvej 7 3060 Espergærde
Telefon	49271121
CVR-nr.	38347799
<b>Advokat</b>	WTC Advokater Stengade 37,1. 3000 Helsingør
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Munkeengen 30, 1. sal 3400 Hillerød

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i udlejningsejendomme og drift af disse.

Ejendomsporteføljen består af beboelsesejendomme, kontorejendomme og industriejendomme.

Selskabet ejer en portefølje af værdipapirer bestående af børsnoterede aktier, investeringsforeningsbeviser og andele i partnerselskab.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 udviser et resultat på kr. -20.205, og selskabets balance pr. 31-12-2022 udviser en balancesum på kr. 40.812.619, og en egenkapital på kr. 26.423.854.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for CHRISTIAN BAGER ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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 fordele 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre indtægter og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning fra lejeindtægter hidrørende fra udlejning af selskabets ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejeindtægten vedrører, uanset betalingstidspunktet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af selskabets ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt i året til ledelsen, det administrative personale og kontoromkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	kr. 0

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Indtægter fra kapitalandele omfatter udbytter og resultatandel i partnerselskab.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld samt udbytte af porteføljeaktiver.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	kr. 0



## Anvendt regnskabspraksis

### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendomme divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsjendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsjendomme.

Investeringsjendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 7 og 8%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand.

### Andre finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer, som består af værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, indregnes til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen.

Kapitalandele i partnerselskab indregnes til dagsværdi. Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestedte eller fastsat i vedtægterne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

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.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

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

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.760.051</b>	<b>1.572.148</b>
Personaleomkostninger	1	-1.331.847	-1.364.315
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-72.286	-70.321
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-1.687.420	-624.508
<b>Driftsresultat</b>		<b>-331.501</b>	<b>-486.996</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		-118.840	0
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		250.986	1.627.210
Andre finansielle indtægter		1.635.870	66
Finansielle omkostninger		-1.228.461	-227.281
<b>Resultat før skat</b>		<b>208.054</b>	<b>912.999</b>
Skat af årets resultat		-228.259	-56.437
<b>Årets resultat</b>		<b>-20.205</b>	<b>856.562</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	300.000
Overført resultat		-20.205	556.562
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-20.205</b>	<b>856.562</b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		55.868	128.154
Investeringsjendomme	2	29.433.715	31.121.135
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>29.489.583</b>	<b>31.249.289</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		10.099.271	11.240.841
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>10.099.271</b>	<b>11.240.841</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>39.588.854</b>	<b>42.490.130</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.777	10.749
Andre tilgodehavender		191.373	44.533
Periodeafgrænsningsposter		93.177	84.350
<b>Tilgodehavender</b>		<b>292.327</b>	<b>139.632</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>931.438</b>	<b>1.258.145</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.223.765</b>	<b>1.397.777</b>
<b>Aktiver</b>		<b>40.812.619</b>	<b>43.887.907</b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		12.284.734	12.284.734
Overført resultat		13.639.120	13.659.326
Udbytte for regnskabsåret		0	300.000
<b>Egenkapital</b>		<b>26.423.854</b>	<b>26.744.060</b>
Hensættelser til udskudt skat		3.474.553	3.591.386
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.474.553</b>	<b>3.591.386</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.976.866	8.131.552
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.976.866</b>	<b>8.131.552</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		329.679	334.424
Modtagne forudbetalinger fra kunder		201.587	140.941
Leverandører af varer og tjenesteydelser		124.778	75.357
Selskabsskat		243.876	126.716
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		4.425.748	3.221.610
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		263.789	238.116
Deposita		1.347.890	1.283.745
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.937.347</b>	<b>5.420.909</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.914.212</b>	<b>13.552.461</b>
<b>Passiver</b>		<b>40.812.619</b>	<b>43.887.907</b>
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		
Ejerskab	5		
Nærtstående parter	6		

## CHRISTIAN BAGER ApS

### Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 01-01-2022	500.000	12.284.734	13.659.325	300.000	26.744.059
Betalt udbytte				-300.000	-300.000
Årets resultat			-20.205		-20.205
<b>Egenkapital 31-12-2022</b>	<b>500.000</b>	<b>12.284.734</b>	<b>13.639.120</b>	<b>0</b>	<b>26.423.854</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2022	2021
<b>1. Personalemkostninger</b>		
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lønninger	1.060.537	1.091.157
Pensioner	240.756	240.756
Andre omkostninger til social sikring	8.997	8.957
Andre personaleomkostninger	21.556	23.445
	<u>1.331.846</u>	<u>1.364.315</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>3</u>	<u>3</u>
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	20.485.803	20.485.803
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>20.485.803</u>	<u>20.485.803</u>
Opskrivninger primo	15.989.269	16.613.777
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-1.687.420	-624.508
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<u>14.301.849</u>	<u>15.989.269</u>
Af- og nedskrivninger primo	-5.353.937	-5.353.937
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>-5.353.937</u>	<u>-5.353.937</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>29.433.715</u>	<u>31.121.135</u>

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 Lynge
- 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:

Boligejendomme 7%

Ejendomme til klinik 7%

Industriejendomme 8%

**3. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## Noter

2022

2021

### 4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

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

Ovenstående hæftelser i alt kr. 13.405.000 er utinglyst nedbragt til kr. 4.606.545.

Bogført værdi af de pantsatte ejendomme udgør kr. 20.936.501.

### 5. Ejerskab

Følgende kapitalejer er registreret som legal- og reel ejer af 100% af selskabskapitalen:

Christian Bager  
NP Jørgensensvej 43, 3100 Hornbæk.

### 6. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse:

Christian Bager, som direktør og kapitalejer.