

Andersen

Andersen Revision & Rådgivning

CHRISTIAN BAGER ApS

Fabriksvej 3, 1,

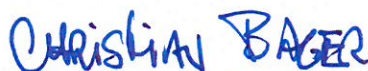
3000 Helsingør

CVR-nr. 89464110

Årsrapport for 2021

42. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 03-06-2022



Christian Bager
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

CHRISTIAN BAGER ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021 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. 31-12-2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021.

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 27-05-2022

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 01-01-2021 - 31-12-2021 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.

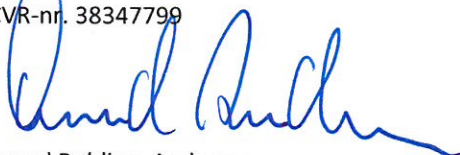
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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 27-05-2022

Andersen Revision & Rådgivning ApS

CVR-nr. 38347799



Svend Røhling Andersen

Registreret revisor

mne318

CHRISTIAN BAGER ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	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	01-01-2021 - 31-12-2021
Direktion	Christian Bager, Direktør
Kapitalejer iht selskabsloven	Christian Bager
Revisor	Anbdersen Revision & Rådgivning ApS Søbækvej 7 3060 Espergærde
Telefon	49271121
CVR-nr.	38347799
Advokat	WTC Advokater Stengade 37,1. 3000 Helsingør
Pengeinstitut	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 beboelses-, kontor 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 01-01-2021 - 31-12-2021 udviser et resultat på kr. 856.562, og selskabets balance pr. 31-12-2021 udviser en balancesum på kr. 43.887.907, og en egenkapital på kr. 26.744.060.

Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets ejendoms aktiviteter i det kommende år, men en neutral eller negativ kursudvikling i selskabets beholdning af værdipapirer.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for CHRISTIAN BAGER ApS for 2021 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 driftsindtægter, samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning fra lejeindtægter for udlejning af selskabets ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejeindtægtægten kontraktmæssigt 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 og det administrative personale, kontoromkostninger, reklame, lokaler og operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på 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	0%

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

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

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 samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

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.

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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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	0%

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme 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 investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

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

Investeringsejendomme 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 6,6% og 8,25 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand og kontraksforhold. 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 i balancen til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. 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.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

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

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Andre reserver

Omfatter reserver for tidligere års opskrivning af fast ejendom.

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	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		1.572.148	1.459.622
Personaleomkostninger	1	-1.364.315	-1.307.483
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-70.321	-68.000
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-624.508	1.067.751
Driftsresultat		-486.996	1.151.890
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		1.627.210	297.131
Andre finansielle indtægter		66	0
Finansielle omkostninger		-227.281	-321.911
Resultat før skat		912.999	1.127.110
Skat af årets resultat		-56.437	50.033
Årets resultat		856.562	1.177.143
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		300.000	300.000
Overført resultat		556.562	877.143
Resultatdisponering		856.562	1.177.143

CHRISTIAN BAGER ApS

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		128.154	181.332
Investeringsjendomme	2	31.121.135	31.745.643
Materielle anlægsaktiver		31.249.289	31.926.975
Andre værdipapirer og kapitalandele		11.240.841	6.974.548
Finansielle anlægsaktiver		11.240.841	6.974.548
Anlægsaktiver		42.490.130	38.901.523
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.749	15.668
Tilgodehavende selskabsskat		0	65.079
Andre tilgodehavender		44.533	27.128
Periodeafgrænsningsposter		84.350	111.780
Tilgodehavender		139.632	219.655
Likvide beholdninger		1.258.145	4.210.874
Omsætningsaktiver		1.397.777	4.430.529
Aktiver		43.887.907	43.332.052

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		12.284.734	12.284.734
Overført resultat		13.659.326	13.102.763
Udbytte for regnskabsåret		300.000	300.000
Egenkapital		26.744.060	26.187.497
Hensættelser til udskudt skat		3.591.386	3.765.883
Hensatte forpligtelser		3.591.386	3.765.883
Gæld til realkreditinstitutter		8.131.552	8.469.059
Langfristede gældsforpligtelser		8.131.552	8.469.059
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		334.424	326.100
Modtagne forudbetalinger fra kunder		140.941	93.541
Leverandører af varer og tjenesteydelser		75.357	115.182
Selskabsskat		126.716	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		3.221.610	3.049.207
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		238.116	13.581
Deposita		1.283.745	1.312.002
Kortfristede gældsforpligtelser		5.420.909	4.909.613
Gældsforpligtelser		13.552.461	13.378.672
Passiver		43.887.907	43.332.052
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		
Ejerskab	5		
Nærtstående parter	6		

CHRISTIAN BAGER ApS

Egenkapitaloppgørelsen

	Virksomheds kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 01-01-2021	500.000	12.284.734	13.102.764	300.000	26.187.498
Udbytte				300.000	300.000
Betalt udbytte				-300.000	-300.000
Årets resultat			556.562		556.562
Egenkapital 31-12-2021	500.000	12.284.734	13.659.326	300.000	26.744.060

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2021	2020
1. Personalemkostninger		
	2021	2020
Lønninger	1.091.157	1.030.172
Pensioner	240.756	236.073
Andre omkostninger til social sikring	8.957	7.929
Andre personaleomkostninger	23.445	33.309
	<u>1.364.315</u>	<u>1.307.483</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>3</u>	<u>3</u>
2. Investeringsejendomme		
	2021	2020
Kostpris primo	20.485.803	20.485.803
Kostpris ultimo	<u>20.485.803</u>	<u>20.485.803</u>
Opskrivninger primo	16.613.777	16.613.777
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-624.508	0
Opskrivninger ultimo	<u>15.989.269</u>	<u>16.613.777</u>
Af- og nedskrivninger primo	-5.353.937	-5.353.937
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-5.353.937</u>	<u>-5.353.937</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>31.121.135</u>	<u>31.745.643</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 Lyngby.

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 6,6%.

Ejendomme til industri og kontor 8,25%.

Dagsværdimålingen er foretaget under på grundlag af udlejningsprocenten for 2021, der forventes uændret i 2022.

3. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Noter

2021

2020

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. 8.465.975.

Bogført værdi af de pantsatte ejendomme udgør kr. 21.909.029

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.