

**Andersen**

Andersen Revision & Rådgivning

## **CHRISTIAN BAGER ApS**

Fabriksvej 3, 1,

3000 Helsingør

CVR-nr. 89464110

## **Årsrapport for 2023**

44. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 07-05-2024



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 01-01-2023 - 31-12-2023 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. 31-12-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023.

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 07-05-2024

**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 01-01-2023 - 31-12-2023 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

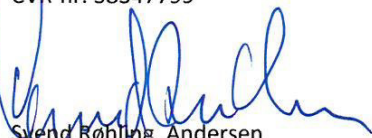
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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 07-05-2024

**Andersen Revision & Rådgivning ApS**

CVR-nr. 38347799



Svend Rønning 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	01-01-2023 - 31-12-2023
<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 samt kontor- og industriejendomme. Selskabet ejer en portefølje af værdipapirer bestående af børsnoterede aktier, investeringsforeningsbeviser og andele i partnerselskaber.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 udviser et resultat på kr. 3.433.059, og selskabets balance pr. 31-12-2023 udviser en balancesum på kr. 44.967.406, og en egenkapital på kr. 29.856.913.

### Forventninger til fremtiden

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for CHRISTIAN BAGER ApS for 2023 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

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af selskabets ejendomme.

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 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%

Fortjeneste ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspriis og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

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

### Indtægter fra kapitalandele

Indtægter fra kapitalandele omfatter udbytter og resultatandel i partnerselskaber.

### 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.

### 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.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5år	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.

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 og kategori. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Andre finansielle anlægsaktiver**

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

Kapitalandele i uoterede selskaber og partnerselskaber 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 indestående i pengeinstitut.

### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte 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 lempelsesberettiget udbytteskat.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

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	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.757.917</b>	<b>2.760.051</b>
Personaleomkostninger	1	-1.416.621	-1.331.847
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-100.233	-72.286
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		2.403.056	-1.687.420
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.644.119</b>	<b>-331.501</b>
Indtægter af kapitalandele		2.417	-118.840
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		934.813	250.986
Andre finansielle indtægter		68	1.635.870
Andre finansielle omkostninger		-188.545	-1.228.461
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.392.872</b>	<b>208.054</b>
Skat af årets resultat		-959.813	-228.259
<b>Årets resultat</b>		<b>3.433.059</b>	<b>-20.205</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		500.000	0
Overført resultat		2.933.059	-20.205
<b>Resultatdisponering</b>		<b>3.433.059</b>	<b>-20.205</b>

## CHRISTIAN BAGER ApS

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		358.816	55.868
Investeringsjendomme	2	31.836.771	29.433.715
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>32.195.587</b>	<b>29.489.583</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		11.825.822	10.099.271
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>11.825.822</b>	<b>10.099.271</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>44.021.409</b>	<b>39.588.854</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.722	7.777
Andre tilgodehavender		27.512	191.373
Periodeafgrænsningsposter		86.422	93.177
<b>Tilgodehavender</b>		<b>116.656</b>	<b>292.327</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>829.341</b>	<b>931.438</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>945.997</b>	<b>1.223.765</b>
<b>Aktiver</b>		<b>44.967.406</b>	<b>40.812.619</b>

## CHRISTIAN BAGER ApS

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		12.284.734	12.284.734
Overført resultat		16.572.179	13.639.120
Udbytte for regnskabsåret		500.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>29.856.913</b>	<b>26.423.854</b>
Hensættelser til udskudt skat		4.096.512	3.474.553
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.096.512</b>	<b>3.474.553</b>
Gæld til realkreditinstitutter	3	3.659.115	3.976.866
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.659.115</b>	<b>3.976.866</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		317.750	329.679
Modtagne forudbetalinger fra kunder		121.820	201.587
Leverandører af varer og tjenesteydelser		91.560	124.778
Selskabsskat		227.871	243.876
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		5.161.932	4.425.748
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		69.220	263.789
Deposita		1.364.713	1.347.890
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.354.866</b>	<b>6.937.347</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.013.981</b>	<b>10.914.212</b>
<b>Passiver</b>		<b>44.967.406</b>	<b>40.812.619</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 01-01-2023	500.000	12.284.734	13.639.120	0	26.423.854
Foreslået udbytte				500.000	500.000
Årets resultat			2.933.059		2.933.059
<b>Egenkapital 31-12-2023</b>	<b>500.000</b>	<b>12.284.734</b>	<b>16.572.179</b>	<b>500.000</b>	<b>29.856.913</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

## 1. Personalemkostninger

	2023	2022
Lønninger	1.116.390	1.060.537
Pensioner	263.421	240.756
Andre omkostninger til social sikring	8.775	8.997
Andre personaleomkostninger	28.035	21.556
	<b>1.416.621</b>	<b>1.331.846</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	3	3

## 2. Investeringsejendomme

	2023	2022
Kostpris primo	20.485.803	20.485.803
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>20.485.803</b>	<b>20.485.803</b>
Opskrivninger primo	14.301.849	15.989.269
Årets opskrivninger	2.403.056	0
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-1.687.420
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>16.704.905</b>	<b>14.301.849</b>
Af- og nedskrivninger primo	-5.353.937	-5.353.937
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-5.353.937</b>	<b>-5.353.937</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>31.836.771</b>	<b>29.433.715</b>

Selskabets ejendomme 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:

Boligejendomme 7%

Ejendomme til klinik 7%

Industriejendomme 8%

## 3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.659.115	317.750	2.383.970
	<b>3.659.115</b>	<b>317.750</b>	<b>2.383.970</b>

## Noter

### 4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 5. 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.

Ovenstående hæftelser i alt kr. 9.575.000 er utinglyst nedbragt til kr. 3.976.864

Bogført værdi af de pantsatte ejendomme udgør kr. 18.787.405