

Ejendomsselskabet Bavaria ApS

Fredensvej 50, 2. tv.

2920 Charlottenlund

CVR-nr. 27 28 96 57

Årsrapport for 2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 25/07 2017

Marck Stadler
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Koncernoversigt	3
Hoved- og nøgletal	4
Koncern- og årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Ejendomsselskabet Bavaria ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2017/18 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 25. juli 2017

Direktion

Marck Stadler

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Bavaria ApS
Fredensvej 50, 2. tv.
2920 Charlottenlund

Telefon: 61777961
E-mail: ebav@ebav.dk
Hjemmeside: www.ebav.dk

CVR-nr.: 27 28 96 57
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni
Stiftet: 3. august 2003
Hjemsted: Gentofte

Direktion

Marck Stadler

Koncernoversigt

Moderselskab

Ejendomsselskabet Bavaria ApS
Gentofte, Danmark
Nom. DKK 126.000

Konsoliderede dattervirksomheder

100% Vibeholms Allé 14 ApS
Gentofte, Danmark
Nom. DKK 80.000

100% Vibeholms Allé 14 ApS
Gentofte, Danmark
Nom. DKK 80.000

100% Vibeholms Allé 16 ApS
Gentofte, Danmark
Nom. DKK 80.000

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern				
	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	3.648	2.285	1.898	2.147	4.666
Bruttofortjeneste	2.576	851	2.714	1.584	4.375
Årets resultat	1.998	-553	1.888	681	2.941
Balance					
Balancesum	24.454	22.543	22.821	28.081	21.183
Egenkapital	9.725	7.727	8.096	6.024	5.044
Nøgletal					
Afkastningsgrad	11,0%	2,9%	9,9%	5,2%	39,0%
Soliditetsgrad	39,8%	34,3%	35,5%	21,5%	23,8%
Forrentning af egenkapital	22,9%	-7,0%	26,7%	12,3%	116,6%
Likviditetsgrad	462,1%	220,1%	291,2%	32,1%	89,0%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bavaria ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016/17 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde koncernen og moderselskabet og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen og moderselskabet, 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Ejendomsselskabet Bavaria ApS og dattervirksomheder, hvori Ejendomsselskabet Bavaria ApS direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder, jf. koncernoversigten.

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesidelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem konsoliderede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder, indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for ny erhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning repræsenterer primært årets huslejeindtægter samt indtægter fra serviceydelser og indregnes i resultatopgørelsen. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift og administration af investeringsejendomme mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Modervirksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Selskabsskat og udskudt skat

Ejendomsselskabet Bavaria ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Likviditetsgrad	$\frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristet gæld}}$

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2016/2017 kr.	2015/2016 kr.	2016/2017 kr.	2015/2016 kr.
Nettoomsætning		3.648.322	2.284.588	100.000	949.097
Andre driftsindtægter		272.576	629.438	0	0
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		0	-555.929	0	-849.099
Andre eksterne omkostninger		-1.345.201	-1.507.499	-86.946	-74.774
Bruttoresultat		2.575.697	850.598	13.054	25.224
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	0	-183.840	0	0
Resultat før finansielle poster		2.575.697	666.758	13.054	25.224
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	0	0	1.937.793	576.847
Finansielle indtægter	3	99.419	46.849	170.609	126.831
Finansielle omkostninger	4	-104.171	-72.537	-97.035	-66.636
Resultat før skat		2.570.945	641.070	2.024.421	662.266
Skat af årets resultat	5	-572.462	-1.193.970	-25.938	-1.031.324
Årets resultat		1.998.483	-552.900	1.998.483	-369.058
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	1.937.793	576.847
Overført resultat		1.998.483	-552.900	60.690	-945.905
		1.998.483	-552.900	1.998.483	-369.058

Balance 30. juni

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2016/17 kr.	2015/16 kr.	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Aktiver					
Investeringsejendomme		18.820.466	18.820.466	0	0
Materielle anlægsaktiver	6	18.820.466	18.820.466	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	0	0	4.628.140	2.690.347
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		0	0	12.626.005	15.653.291
Finansielle anlægsaktiver		0	0	17.254.145	18.343.638
Anlægsaktiver i alt		18.820.466	18.820.466	17.254.145	18.343.638
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		66.423	657.854	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning		1.145.899	935.715	1.145.899	935.715
Andre tilgodehavender		2.832.731	24.582	2.799.419	0
Tilgodehavender		4.045.053	1.618.151	3.945.318	935.715
Likvide beholdninger		1.588.812	2.104.256	1.349.621	1.764.921
Omsætningsaktiver i alt		5.633.865	3.722.407	5.294.939	2.700.636
Aktiver i alt		24.454.331	22.542.873	22.549.084	21.044.274

Balance 30. juni

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2016/17 kr.	2015/16 kr.	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Passiver					
Selskabskapital		126.000	126.000	126.000	126.000
Reserve for opskrivninger		833.558	833.558	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	4.388.140	2.450.347
Overført resultat		8.765.613	6.767.130	5.211.031	5.150.341
Egenkapital	8	9.725.171	7.726.688	9.725.171	7.726.688
Hensættelse til udskudt skat		95.599	95.599	0	0
Hensatte forpligtelser i alt		95.599	95.599	0	0
Gæld til associerede virksomheder		3.538.180	3.734.760	3.538.180	3.734.760
Selskabsskat		254.604	49.434	254.604	49.434
Selskabsdeltagere og ledelse		8.285.506	7.978.556	8.285.506	7.978.556
Deposita		1.335.994	1.266.810	0	0
Langfristede gældsforpligtelser		13.414.284	13.029.560	12.078.290	11.762.750
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.500	0	0	0
Selskabsskat		49.434	870.323	49.434	870.323
Anden gæld		1.040.891	820.703	696.189	684.513
Periodeafgrænsningsposter		121.452	0	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser		1.219.277	1.691.026	745.623	1.554.836
Gældsforpligtelser i alt		14.633.561	14.720.586	12.823.913	13.317.586
Passiver i alt		24.454.331	22.542.873	22.549.084	21.044.274
Hovedaktivitet	9				
Eventualposter m.v.	10				

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
	kr.	kr.	kr.	kr.
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>183.840</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>183.840</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
der fordeler sig således:				
Bygninger	<u>0</u>	<u>183.840</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>183.840</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Andel af overskud i tilknyttede virksomheder			<u>1.937.793</u>	<u>576.847</u>
			<u>1.937.793</u>	<u>576.847</u>
3 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	71.190	79.982
Andre finansielle indtægter	<u>99.419</u>	<u>46.849</u>	<u>99.419</u>	<u>46.849</u>
	<u>99.419</u>	<u>46.849</u>	<u>170.609</u>	<u>126.831</u>

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
	kr.	kr.	kr.	kr.
4 Finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	<u>104.171</u>	<u>72.537</u>	<u>97.035</u>	<u>66.636</u>
	<u>104.171</u>	<u>72.537</u>	<u>97.035</u>	<u>66.636</u>
5 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	572.462	181.434	25.938	18.788
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>1.012.536</u>	<u>0</u>	<u>1.012.536</u>
	<u>572.462</u>	<u>1.193.970</u>	<u>25.938</u>	<u>1.031.324</u>

6 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2016	<u>18.820.466</u>
Kostpris 30. juni 2017	<u>18.820.466</u>
Opskrivninger 1. juli 2016	<u>833.558</u>
Opskrivninger 30. juni 2017	<u>833.558</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2016	<u>833.558</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2017	<u>833.558</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	<u>18.820.466</u>

Noter til årsrapporten

	Moderselskab	
	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. juli 2016	<u>240.000</u>	<u>240.000</u>
Kostpris 30. juni 2017	<u>240.000</u>	<u>240.000</u>
Værdireguleringer 1. juli 2016	2.450.347	1.873.500
Årets opskrivninger, netto	<u>1.937.793</u>	<u>576.847</u>
Værdireguleringer 30. juni 2017	<u>4.388.140</u>	<u>2.450.347</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	<u>4.628.140</u>	<u>2.690.347</u>

Koncern

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Vibeholms Allé 12 ApS	Gentofte, Danmark	100%	567.044	580.806
Vibeholms Allé 14 ApS	Gentofte, Danmark	100%	152.628	148.377
Vibeholms Allé 16 ApS	Gentofte, Danmark	100%	<u>3.908.468</u>	<u>1.208.610</u>
			<u>4.628.140</u>	<u>1.937.793</u>

Noter til årsrapporten

8 Egenkapital

Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2016	126.000	833.558	6.767.130	7.726.688
Årets resultat	0	0	1.998.483	1.998.483
Egenkapital 30. juni 2017	126.000	833.558	8.765.613	9.725.171

	Selskabs- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2015	126.000	649.718	7.320.030	8.095.748
Årets opskrivning	0	183.840	0	183.840
Årets resultat	0	0	-552.900	-552.900
Egenkapital 30. juni 2016	126.000	833.558	6.767.130	7.726.688

Noter til årsrapporten

8 Egenkapital (Fortsat)

Moderselskab

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2016	126.000	2.450.347	5.150.341	7.726.688
Årets opskrivning	0	1.937.793	0	1.937.793
Årets resultat	0	0	60.690	60.690
Egenkapital 30. juni 2017	126.000	4.388.140	5.211.031	9.725.171

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2015	126.000	1.873.500	6.096.246	8.095.746
Årets opskrivning	0	576.847	0	576.847
Årets resultat	0	0	-945.905	-945.905
Egenkapital 30. juni 2016	126.000	2.450.347	5.150.341	7.726.688

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsrapporten

9 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at udøve virksomhed med udlejning af fast ejendom samt aktiviteter i tilknytning hertil.

10 Eventualposter m.v.

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.