

Ejendomsselskabet Bavaria ApS

Fredensvej 50, 2. tv.

2920 Charlottenlund

CVR-nr. 27 28 96 57

Årsrapport for 2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 30/11 2016

Marck Stadler
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	2
Koncernoversigt	3
Koncern- og årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	8
Balance 30. juni	9
Noter til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ejendomsselskabet Bavaria ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Koncernregnskabet og årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2016/17 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 30. november 2016

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
Regnskabsår: 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 datterselskaber

100% Vibeholms Allé 12 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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bavaria ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015/16 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 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 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 samt dattervirksomheder, hvori , 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.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Anvendt regnskabspraksis

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Ved køb af dattervirksomheder opgøres på anskaffelsestidspunktet forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, efter at de enkelte aktiver og forpligtelser er reguleret til dagsværdi (overtagelsesmetoden). Herunder fradrages eventuelle besluttede omstruktureringshensættelser vedrørende den overtagne virksomhed. Resterende positive forskelsbeløb indregnes i balancen under immaterielle anlægsaktiver som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over forventet brugstid, dog højst over 20 år. Resterende negative forskelsbeløb indregnes i balancen under periodeafgrænsningsposter som negativ goodwill. Beløb, der kan henføres til forventede tab eller omkostninger, indregnes som indtægt i resultatopgørelsen i takt med, at de forhold, der ligger til grund herfor, realiseres. Af negativ goodwill, der ikke relaterer sig til forventede tab eller omkostninger, indregnes et beløb svarende til dagsværdien af ikke-monetære aktiver i resultatopgørelsen over de ikke-monetære aktivers gennemsnitlige levetid.

Positive og negative forskelsbeløb fra erhvervede virksomheder kan, som følge af ændring i indregning og måling af nettoaktiver, reguleres indtil udgangen af det regnskabsår, der følger efter anskaffelsesåret. Disse reguleringer afspejler sig samtidig i værdien af goodwill eller negativ goodwill, herunder i allerede foretagne afskrivninger.

Afskrivning på goodwill allokeres i koncernregnskabet til de funktioner, som goodwillen relaterer sig til.

Afskrivning på goodwill indregnes i posten af- og nedskrivninger.

Koncerninterne transaktioner

De koncerninterne transaktioner omfatter forrentning af mellemregning. De koncerninterne transaktioner er sket på armslængdevilkår.

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger repræsenterer primært årets driftsomkostninger fra investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægs aktiver.

Finansielle poster

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 m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat og udskudt skat

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2015/2016 kr.	2014/2015 kr.	2015/2016 kr.	2014/2015 kr.
Nettoomsætning		2.284.587	1.898.006	949.097	906.261
Andre driftsindtægter		629.438	2.760.859	0	2.704.488
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-555.929	0	-849.099	-900.000
Andre eksterne omkostninger		-1.507.498	-1.944.519	-74.774	-153.712
Bruttoresultat		850.598	2.714.346	25.224	2.557.037
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-183.840	-183.840	0	0
Resultat før finansielle poster		666.758	2.530.506	25.224	2.557.037
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	0	0	576.847	139.805
Finansielle indtægter	3	46.849	5.753	126.831	1.492
Finansielle omkostninger	4	-72.537	-208.045	-66.636	-194.341
Resultat før skat		641.070	2.328.214	662.266	2.503.993
Skat af årets resultat	5	-1.193.970	-440.503	-1.031.324	-432.441
Årets resultat		-552.900	1.887.711	-369.058	2.071.552
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	576.847	139.805
Overført resultat		-552.900	1.887.711	-945.905	1.931.747
		-552.900	1.887.711	-369.058	2.071.552

Balance 30. juni

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2015/16 kr.	2014/15 kr.	2015/16 kr.	2014/15 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	2.690.347	2.113.500
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		0	0	15.653.291	16.426.916
Finansielle anlægsaktiver		0	0	18.343.638	18.540.416
Anlægsaktiver i alt		18.820.466	18.820.466	18.343.638	18.540.416
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		657.854	146.293	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning		935.715	849.099	935.715	849.099
Andre tilgodehavender		24.582	756.039	0	740.000
Tilgodehavender		1.618.151	1.751.431	935.715	1.589.099
Likvide beholdninger		2.104.256	2.249.235	1.764.921	1.875.128
Omsætningsaktiver i alt		3.722.407	4.000.666	2.700.636	3.464.227
Aktiver i alt		22.542.873	22.821.132	21.044.274	22.004.643

Balance 30. juni

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2015/16 kr.	2014/15 kr.	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Passiver					
Selskabskapital		126.000	126.000	126.000	126.000
Reserve for opskrivninger		833.558	649.718	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	2.450.347	1.873.500
Overført resultat		6.767.130	7.320.028	5.150.341	6.096.246
Egenkapital	8	7.726.688	8.095.746	7.726.688	8.095.746
Hensættelse til udskudt skat		95.599	95.599	0	0
Hensatte forpligtelser i alt		95.599	95.599	0	0
Gæld til associerede virksomheder		3.734.760	3.825.715	3.734.760	3.825.715
Selskabsskat		49.434	870.323	49.434	870.323
Selskabsdeltagere og ledelse		7.978.556	7.935.934	7.978.556	7.935.934
Deposita		1.266.810	623.963	0	0
Langfristede gældsforpligtelser		13.029.560	13.255.935	11.762.750	12.631.972
Selskabsskat		870.323	241.621	870.323	241.621
Anden gæld		820.703	1.132.231	684.513	1.035.304
Kortfristede gældsforpligtelser		1.691.026	1.373.852	1.554.836	1.276.925
Gældsforpligtelser i alt		14.720.586	14.629.787	13.317.586	13.908.897
Passiver i alt		22.542.873	22.821.132	21.044.274	22.004.643
Eventualposter m.v.	9				
Hovedaktivitet	10				

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
	kr.	kr.	kr.	kr.
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>183.840</u>	<u>183.840</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>183.840</u>	<u>183.840</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
der fordeler sig således:				
Bygninger	<u>183.840</u>	<u>183.840</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>183.840</u>	<u>183.840</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Andel af overskud i tilknyttede virksomheder			576.847	331.380
Andel af underskud i tilknyttede virksomheder			<u>0</u>	<u>-191.575</u>
			<u>576.847</u>	<u>139.805</u>
3 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	79.982	0
Andre finansielle indtægter	<u>46.849</u>	<u>5.753</u>	<u>46.849</u>	<u>1.492</u>
	<u>46.849</u>	<u>5.753</u>	<u>126.831</u>	<u>1.492</u>

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
	kr.	kr.	kr.	kr.
4 Finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	72.537	197.525	66.636	183.821
Rentetillæg selskabsskat	0	10.520	0	10.520
	<u>72.537</u>	<u>208.045</u>	<u>66.636</u>	<u>194.341</u>
5 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	181.434	870.323	18.788	838.186
Årets udskudte skat	0	-280.150	0	-280.150
Regulering af skat vedrørende tidligere år	1.012.536	-149.670	1.012.536	-125.595
	<u>1.193.970</u>	<u>440.503</u>	<u>1.031.324</u>	<u>432.441</u>

Noter til årsrapporten

6 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2015	<u>18.820.466</u>
Kostpris 30. juni 2016	<u>18.820.466</u>
Opskrivninger 1. juli 2015	649.718
Årets opskrivninger	<u>183.840</u>
Opskrivninger 30. juni 2016	<u>833.558</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015	649.718
Årets afskrivninger	<u>183.840</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2016	<u>833.558</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	<u><u>18.820.466</u></u>

7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	<u>Moderselskab</u>	
	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
Kostpris 1. juli 2015	<u>240.000</u>	<u>240.000</u>
Kostpris 30. juni 2016	<u>240.000</u>	<u>240.000</u>
Værdireguleringer 1. juli 2015	1.873.500	1.733.695
Årets opskrivninger, netto	<u>576.847</u>	<u>139.805</u>
Værdireguleringer 30. juni 2016	<u>2.450.347</u>	<u>1.873.500</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	<u><u>2.690.347</u></u>	<u><u>2.113.500</u></u>

Noter til årsrapporten

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%	-13.762	108.870
Vibeholms Allé 14 ApS	Gentofte, Danmark	100%	4.251	21.824
Vibeholms Allé 16 ApS	Gentofte, Danmark	100%	2.699.858	262.312
			<u>2.690.347</u>	<u>393.006</u>

Noter til årsrapporten

8 Egenkapital

Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for opskriv- ninger	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

	Selskabs- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2014	126.000	1.696.773	4.201.422	6.024.195
Årets opskrivning	0	183.840	0	183.840
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-1.230.895	1.230.895	0
Årets resultat	0	0	1.887.711	1.887.711
Egenkapital 30. juni 2015	126.000	649.718	7.320.028	8.095.746

Noter til årsrapporten

8 Egenkapital (Fortsat)

Moderselskab

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	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

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2014	126.000	1.733.695	2.933.604	6.024.194
Årets opskrivning	0	139.805	0	139.805
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	0	1.230.895	0
Årets resultat	0	0	1.931.747	1.931.747
Egenkapital 30. juni 2015	126.000	1.873.500	6.096.246	8.095.746

Selskabskapitalen består af 126 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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

Noter til årsrapporten

9 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.

10 Hovedaktivitet

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