

Ejendomsselskabet Bavaria ApS

Skovvangen 5A
2920 Charlottenlund

CVR-nr. 27 28 96 57

Årsrapport for 1/1-31/12 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. maj 2024

Marck Stadler

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2-4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14-17

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 for Ejendomselskabet Bavaria ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 2. maj 2024

Direktion:

Marck Stadler

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Bavaria ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bavaria ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Gentofte, den 2. maj 2024
V & Co Revision
CVR-nr. 34 62 23 10

Thomas Viscovich
Statsautoriseret revisor
mne31478

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Bavaria ApS
Skovvangen 5A
2920 Charlottenlund

CVR-nr.: 27 28 96 57
Stiftet: 3. august 2023
Hjemsted: Gentofte
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Direktion

Marck Stadler

Revision

V & Co Revision
Smakkegårdsvej 217
2820 Gentofte

Væsentligste aktiviteter

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

Væsentlige ændringer i aktivitet

Der er for regnskabsåret foretaget ændring i regnskabspraksis således at værdiansættelsen af kapitalandele foretages til kostpris fremfor indre værdis metode.

Som følge af ændring af regnskabspraksis er sammenligningstallene ændret. Ændringen har medført en ændring (forhøjelse) i resultatet for 2022 på t.kr. 4.588 og en ændring (reduktion) af egenkapitalen pr. 31/12 2023 med t.kr. 18.363 og balancesum (reduktion) er ændret med t.kr. 18.363. Ændringen har ingen skatteeffekt for 2022.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år.

Selskabets regnskabspraksis er ændret i forhold til værdiansættelse af kapitalandele i tilknyttede virksomheder. Værdiansættelsen foretages til kostpris fremfor indre værdis metode.

Som følge af ændring af regnskabspraksis er sammenligningstallene ændret. Ændringen har medført en ændring (forhøjelse) i resultatet for 2022 på t.kr. 4.588 og en ændring (reduktion) af egenkapitalen pr. 31/12 2023 med t.kr. 18.363 og balancesum (reduktion) er ændret med t.kr. 18.363. Ændringen har ingen skatteeffekt for 2022.

Herudover er den anvendte praksis uændret.

Der udarbejdes ikke koncernregnskab jf. årsregnskabsloven § 110.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, herunder 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. 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjenesten

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter, fratrukket vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

.

Personaleomkostninger mv.

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Udbytter fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Finansielle poster

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, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i balancen til kostpris.

Værdiforringelser af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver der måles til kostpris vurderes årligt for indikationer for værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hver enkelte aktiv henholdsvis gruppe af aktiver.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Udbytte

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

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen baseret for den for indeværende års anvendte skattesats.

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 forpligtelse. Udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidige indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser indenfor samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, indregnes i balancen som ”selskabsskat” eller ”tilgodehavende selskabsskat”.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter (passiver)

Periodeafgrænsningsposter indregnet under kortfristede gældsforpligtelser omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse

for perioden 1. januar - 31. december 2023

Note	2023 kr.	2022 tkr.	
	245.115	151	
	BRUTTOFORTJENESTE		
1	Personaleomkostninger	-202.025	-200
	Afskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	0
	Andre driftsomkostninger	0	0
	DRIFTSRESULTAT	43.090	-49
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.000.000	13.000
2	Andre finansielle indtægter	1.049.457	973
3	Finansielle omkostninger	-148.929	-540
	RESULTAT FØR SKAT	3.943.618	13.384
4	Skat af årets resultat	-188.014	-84
	ÅRETS RESULTAT	3.755.604	13.300
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:		
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
	Overført resultat	3.755.604	13.300
	DISPONERET I ALT	3.755.604	13.300

Balance

pr. 31. december 2023

Note	AKTIVER	2023 kr.	2022 tkr.
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	480.000	480
5	Finansielle anlægsaktiver	480.000	480
	ANLÆGSAKTIVER	480.000	480
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	0
6	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	16.613.071	18.978
	Andre tilgodehavender	1.520.222	7.712
	Periodeafgrænsningsposter	0	0
	Tilgodehavender	18.133.293	26.690
7	Værdipapirer	14.013.258	1841
	Likvide beholdninger	512.152	1.169
	OMSÆTNINGSAKTIVER	32.658.703	29.700
	AKTIVER	33.138.703	30.180

Balance

pr. 31. december 2023

PASSIVER		
Note	2023 kr.	2022 tkr.
Selskabskapital	126.000	126
Overkurs ved emission	0	0
Overført resultat	24.086.192	20.331
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL	24.212.192	20.457
Hensættelse til udskudt skat	0	0
HENSATTE FORPLIGTELSER	0	0
Anden gæld, langfristet	6.950.125	8.717
8 Langfristede gældsforpligtelser	6.950.125	8.717
8 Kortfristet del af langfristet gæld	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	74.265	118
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	555
Selskabsskat	281.863	183
Anden gæld	1.620.258	150
Periodeafgrænsningsposter, passiver	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser	1.976.386	1.006
GÆLDSFORPLIGTELSER	8.926.511	9.723
PASSIVER	33.138.703	30.180
9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

pr. 31. december 2023

	1/1 2023	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat- disponering	31/12 2023
Selskabsskapital	126.000	0	0	126.000
Overkurs ved emission	0	0	0	0
Overført resultat	20.330.588	0	3.755.604	24.086.192
Henlagt til udbytte	0	0	0	0
	20.456.588	0	3.755.604	24.212.192

Som følge af ændring af regnskabspraksis er sammeligningstallene ændret. Ændringen har medført en ændring (forhøjelse) i resultatet for 2022 på t.kr. 4.588 og en ændring (reduktion) af egenkapitalen pr. 31/12 2023 med t.kr. 18.363 og balancesum (reduktion) er ændret med t.kr. 18.363. Ændringen har ingen skatteeffekt for 2022.

Noter

	2023	2022
	kr.	tkr.
1 Personaleomkostninger		
Løn og gager	202.025	200
Pension	0	0
Andre omkostninger til sociale sikring	0	0
	202.025	200
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	2	2
2 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	84.143	102
Andre finansielle indtægter	965.314	871
	1.049.457	973
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	4.187	66
Andre finansielle omkostninger	144.742	474
	148.929	540
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	187.374	85
Regulering af udskudt skat	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	640	-1
	188.014	84

2023
kr.

5 Finansielle anlægsaktiver

	<u>Kapitalandele tilknyttede virksomheder</u>
Kostpris 1. januar 2023	480.000
Tilgang	0
Afgang	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>480.000</u>
Værdiregulering 1. januar 2023	18.363.823
Regulering ved ændring i regnskabspraksis	-18.363.823
Udbytte	0
Afskrivninger goodwill	0
Tilbageførte opskrivninger årets afgang	<u>0</u>
Værdiregulering 31. december 2023	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023	<u>480.000</u>

Navn	Egenkapital	Resultat	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
H.J. Holst Vej 14 ApS	2.664.494	779.370	Gentofte	100%
Smedeland 1C ApS	3.348.370	998.401	Gentofte	100%
Vibeholms Allé 12 ApS	3.348.685	3.388.282	Gentofte	100%
Vibeholms Allé 14 ApS	2.057.868	182.212	Gentofte	100%
Vibeholms Allé 16 ApS	8.284.354	1.759.342	Gentofte	100%
Vallensbækvej 44 ApS	5.344.136	2.096.476	Gentofte	100%

6 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder er langfristet tilgodehavender.

7 Værdipapirer

Dagsværdien af værdipapirer 14.013.258

Urealiseret dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen 0

Dagsværdien er opgjort på baggrund af den seneste noterede børskurs.

8 Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2023	Afdrag	Restgæld
	Gæld i alt	næste år	efter 5 år
Anden gæld	8.570.383	1.620.258	0
	8.570.383	1.620.258	0

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Ingen kendte.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen kendte.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Marck Stadler

Navnet returneret af dansk MitID var:

Marck Stadler

Direktør

ID: ebcbea2b-ba47-47c8-b019-ba03e0b21e8c

Tidspunkt for underskrift: 03-05-2024 kl.: 12:57:18

Underskrevet med MitID



Thomas Viscovich

Navnet returneret af dansk MitID var:

Thomas Viscovich

Revisor

ID: 32e99946-26f7-4195-b498-452a2dd6d2c7

Tidspunkt for underskrift: 06-05-2024 kl.: 09:13:51

Underskrevet med MitID



Marck Stadler

Navnet returneret af dansk MitID var:

Marck Stadler

Dirigent

ID: 6b79bde9-660f-4a3a-bbdc-040935a05046

Tidspunkt for underskrift: 07-05-2024 kl.: 06:23:42

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 763c13tzWRH251753509

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.