

Bavarian Property Group ApS
c/o Th. Falk-Rønne A/S, Strandvejen 668, 2930 Klampenborg

CVR-nr. 32 66 73 09

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. april 2016.

Ulrik Thalbitzer-Foldskov
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Bavarian Property Group ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 10. marts 2016

Direktion

Ulrik Thalbitzer-Foldskov

Thomas Hénin Falk-Rønne

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Bavarian Property Group ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Bavarian Property Group ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Under andre tilgodehavender indgår tilgodehavende hos en af selskabets forretningsforbindelser med t.kr. 120. Vi har ikke modtaget tilstrækkelig dokumentation for tilstedeværelsen og værdiansættelsen af dette tilgodehavende og tager som følge heraf forbehold herfor.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 10. marts 2016

AP | Statsautoriserede Revisorer P/S

CVR-nr. 34 88 49 35

Mads Myrtue Thomsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Bavarian Property Group ApS c/o Th. Falk-Rønne A/S Strandvejen 668 2930 Klampenborg
	CVR-nr.: 32 66 73 09
	Stiftet: 30. december 2009
	Hjemsted: Lyngby Taarbæk
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Ulrik Thalbitzer-Foldskov Thomas Hénin Falk-Rønne
Revision	AP Statsautoriserede Revisorer P/S Nørre Farimagsgade 11 1364 København K

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -559.161 mod 1.457.501 sidste år. Ledelsen betegner årets resultat som værende i overensstemmelse med forventningerne.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bavarian Property Group ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Bavarian Property Group ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvis nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015	2014
Andre eksterne omkostninger	-337.477	-667.732
Bruttoresultat	-337.477	-667.732
1 Personaleomkostninger	-3.456	-1.811.248
Driftsresultat	-340.933	-2.478.980
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	4.275.827
2 Andre finansielle indtægter	12.347	36.790
3 Øvrige finansielle omkostninger	0	-376.136
Resultat før skat	-328.586	1.457.501
4 Skat af årets resultat	-230.575	0
Årets resultat	-559.161	1.457.501
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	7.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	4.275.827
Disponeret fra overført resultat	-559.161	-10.318.326
Disponeret i alt	-559.161	1.457.501

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	990.266
Tilgodehavende selskabsskat	0	230.575
Andre tilgodehavender	<u>185.654</u>	<u>635.517</u>
Tilgodehavender i alt	<u>185.654</u>	<u>1.856.358</u>
Likvide beholdninger	<u>913.016</u>	<u>7.845.399</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.098.670</u>	<u>9.701.757</u>
Aktiver i alt	<u>1.098.670</u>	<u>9.701.757</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	125.000	125.000
6 Overført resultat	938.550	1.497.711
Egenkapital i alt	1.063.550	1.622.711
 Gældsforpligtelser		
Gæld til associerede virksomheder	0	19.810
Anden gæld	35.120	559.236
Ikke udbetalt ekstraordinært udbytte	0	7.500.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	35.120	8.079.046
Gældsforpligtelser i alt	35.120	8.079.046
 Passiver i alt	 1.098.670	 9.701.757
 7 Eventualposter		
8 Nærtstående parter		

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	0	1.797.840
Andre omkostninger til social sikring	3.456	13.408
	<u>3.456</u>	<u>1.811.248</u>
2. Andre finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	0	-143
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	12.347	36.933
	<u>12.347</u>	<u>36.790</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	376.136
	<u>0</u>	<u>376.136</u>
4. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	230.575	0
	<u>230.575</u>	<u>0</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	1.497.711	-5.780.334
Årets overførte overskud eller underskud	-559.161	-10.318.326
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	7.500.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-7.500.000
Overført fra reserve for nettoopskrivning	0	17.596.371
	<u>938.550</u>	<u>1.497.711</u>

Noter

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Datterselskaberne Bavarian Property 1 A/S og Bavarian Property 2 ApS er i 2014 opløst ved betalingserklæring og selskabet hæfter som kapitalejer ubegrænset for enhver forpligtelse eller krav, der efterfølgende måtte opstå.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med TFR 4 ApS som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

8. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

TFR 4 ApS, Strandvejen 668, 2930 Klampenborg

UTF Holding ApS, c/o Christensen Kjærulff, Store Kongensgade 68, 1264 København K