

Ejendomsselskabet Bavaria ApS

Skovvangen 5A
2920 Charlottenlund

CVR-nr. 27 28 96 57

Årsrapport for 1/1-31/12 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. juni 2025

Marck Stadler

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2-3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13-16

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 for Ejendomsselskabet 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 2024 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 9. juni 2025

Direktion:

Marck Stadler

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Bavaria ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bavaria ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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 9. juni 2025
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 2003
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.

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.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær aktivitet i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder fortjeneste på anlægsaktiver.

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 indværende års anvendte skattesats.

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 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.

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 finansiel 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 2024

Note	2024 kr.	2023 tkr.	
	147.139	245	
	BRUTTOFORTJENESTE		
1	Personaleomkostninger	-406.156	-202
	Afskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	0
	Andre driftsomkostninger	0	0
	DRIFTSRESULTAT	-259.017	43
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.000.000	3.000
2	Andre finansielle indtægter	476.907	1.049
3	Finansielle omkostninger	-1.301.115	-149
	RESULTAT FØR SKAT	-83.225	3.943
4	Skat af årets resultat	232.466	-188
	ÅRETS RESULTAT	149.241	3.755
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:		
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
	Ekstraordinært udbytte udbetalt i året	122.000	0
	Overført resultat	27.241	3.755
	DISPONERET I ALT	149.241	3.755

Balance

pr. 31. december 2024

Note	AKTIVER	2024 kr.	2023 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	8.957.146	16.614
	Udskudt skatteaktiv	232.466	0
	Tilgodehavende selskabsskat	74.975	0
	Andre tilgodehavender	1.523.506	1.520
	Periodeafgrænsningsposter	0	0
	Tilgodehavender	10.788.093	18.134
7	Værdipapirer	21.097.172	14.013
	Likvide beholdninger	1.802.464	512
	OMSÆTNINGSAKTIVER	33.687.729	32.659
	AKTIVER	34.167.729	33.139

Balance

pr. 31. december 2024

Note	PASSIVER	
	2024	2023
	kr.	tkr.
Selskabskapital	126.000	126
Overkurs ved emission	0	0
Overført resultat	24.113.433	24.086
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL	24.239.433	24.212
Hensættelse til udskudt skat	0	0
HENSATTE FORPLIGTELSER	0	0
Anden gæld, langfristet	6.985.023	8.405
8 Langfristede gældsforpligtelser	6.985.023	8.405
8 Kortfristet del af langfristet gæld	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.931	60
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.127.332	0
Selskabsskat	0	282
Anden gæld	1.788.010	180
Periodeafgrænsningsposter, passiver	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser	2.943.273	522
GÆLDSFORPLIGTELSER	9.928.296	8.927
PASSIVER	34.167.729	33.139
9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

pr. 31. december 2024

	1/1 2024	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat- disponering	31/12 2024
Selskabsskapital	126.000	0	0	126.000
Overkurs ved emission	0	0	0	0
Overført resultat	24.086.192	0	27.241	24.113.433
Ekstraordinært udbytte	0	-122.000	122.000	0
Henlagt til udbytte	0	0	0	0
	24.212.192	-122.000	149.241	24.239.433

Noter

	2024	2023
	kr.	tkr.
1 Personaleomkostninger		
Løn og gager	406.156	202
Pension	0	0
Andre omkostninger til sociale sikring	0	0
	406.156	202
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	2	2
2 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	84
Andre finansielle indtægter	476.907	965
	476.907	1.049
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	0	4
Andre finansielle omkostninger	1.301.115	145
	1.301.115	149
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	187
Regulering af udskudt skat	-232.466	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	1
	-232.466	188

2024
kr.

5 Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2024	480.000
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris 31. december 2024	480.000
Værdiregulering 1. januar 2024	0
Regulering ved ændring i regnskabspraksis	0
Udbytte	0
Afskrivninger goodwill	0
Tilbageførte opskrivninger årets afgang	0
Værdiregulering 31. december 2024	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2024	480.000

Navn	Egenkapital	Resultat	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
H.J. Holst Vej 14 ApS	3.422.416	757.922	Gentofte	100%
Smedeland 1C ApS	4.384.473	1.036.103	Gentofte	100%
Vibeholms Allé 12 ApS	5.046.742	2.698.057	Gentofte	100%
Vibeholms Allé 14 ApS	2.385.503	327.635	Gentofte	100%
Vibeholms Allé 16 ApS	9.084.958	800.605	Gentofte	100%
Vallensbækvej 44 ApS	7.212.683	1.868.546	Gentofte	100%

6 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder er langfristet tilgodehavender.

7 Værdipapirer

Dagsværdien af værdipapirer 21.097.172

Urealiseret dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen -919.429

Dagsværdien er opgjort på baggrund af den seneste noterede børskurs.

8 Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2024	Afdrag	Restgæld
	Gæld i alt	næste år	efter 5 år
Anden gæld	8.773.033	1.788.010	0
	8.773.033	1.788.010	0

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i Bavaria-koncernen. Som administrationsselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelser udgør et større beløb.

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.

Marck Stadler

Navn returneret af MitId: Marck Stadler
Direktør
ID: ebcbea2b-ba47-47c8-b019-ba03e0b21e8c
IP-adresse: 87.52.108.238:26319
Dato for underskrift: 10-06-2025 09:39:47 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Thomas Viscovich

Navn returneret af MitId: Thomas Viscovich
Revisor
ID: 32e99946-26f7-4195-b498-452a2dd6d2c7
IP-adresse: 2.106.104.58:1654
Dato for underskrift: 10-06-2025 09:51:44 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Marck Stadler

Navn returneret af MitId: Marck Stadler
Dirigent
ID: ebcbea2b-ba47-47c8-b019-ba03e0b21e8c
IP-adresse: 87.52.108.238:48332
Dato for underskrift: 10-06-2025 11:14:23 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



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.

This document has esignatur Agreement-ID: c505f2YRwWU252608946