

**Årsrapport for perioden  
1. juni 2015 - 31. maj 2016**

**Baronessens Hus ApS  
Brogade 22, 1.  
4600 Køge  
CVR-nr. 33 86 12 22**

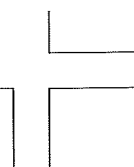
Således vedtaget på selskabets generalforsamling, den 14/10 2016

Dirigent:



# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab for 1. juni 2015 - 31. maj 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Noter	14 - 18



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2015/2016 for Baronessens Hus ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2015 - 31. maj 2016.

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

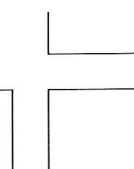
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

**Køge, den 14. oktober 2016**

Direktion:



*Jens Vind Jensen*



## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Baronessens Hus ApS

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Baronessens Hus ApS for regnskabsåret 1. juni 2015 - 31. maj 2016, 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. Vi har udført udvidet gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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 revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2015 - 31. maj 2016 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 14. oktober 2016

**Hartzberg+**

CVR-nr. 17 25 09 81



Hans Peter Hartzberg  
Statsautoriseret revisor

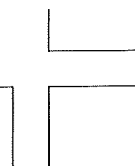
## Selskabsoplysninger

**Selskabet:** Baronessens Hus ApS  
Brogade 22, 1.  
4600 Køge

CVR-nr.: 33 86 12 22  
Hjemsted: Køge  
Regnskabsår: 1. juni - 31. maj

**Direktion:** Jens Vind Jensen

**Revision:** Hartzberg+  
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
Øster Allé 56, 1. Sal  
2100 København Ø



## Ledelsesberetning

### Hovedaktiviteter

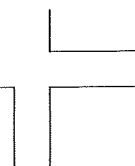
Selskabets formål er at købe fast ejendom samt drive administration-, investerings- og udlejervirksomhed samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/2016 udviser et resultat på kr. -858.529, og selskabets balance pr. 31. maj 2016 udviser en egenkapital på kr. 6.776.688.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Baronessens Hus ApS for 2015/2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B - virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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.

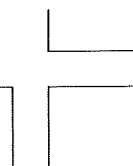
Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttoresultat

Bruttofortjeneste/ Bruttotab består af nettoomsætning fratrukket vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af fast ejendom og indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger samt kontorhold mv.

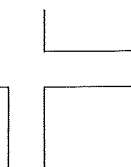
#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, amortisering af realkreditlån 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 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk national sambeskatning for koncernens tilknyttede virksomheder. IVI Finans ApS er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat overfor skattemyndighederne.





## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	50 år

##### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

##### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen (fortsat)

#### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

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

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## Resultatopgørelse for 1. juni 2015 - 31. maj 2016

Note		2014/2015
	<b>BRUTTORESULTAT</b>	-126.753      -387.740
1	Personaleomkostninger	0      -547
4	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-128.700</u> <u>0</u>
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	-255.453      -388.287
2	Andre finansielle omkostninger	<u>-865.209</u> <u>-546.879</u>
	<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	-1.120.662      -935.166
3	Skat af årets resultat	<u>262.133</u> <u>205.736</u>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u><u>-858.529</u></u> <u><u>-729.430</u></u>
	<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>	
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapital	0      0
	Overført resultat	<u>-858.529</u> <u>-729.430</u>
	<b>DISPONERET I ALT</b>	<u><u>-858.529</u></u> <u><u>-729.430</u></u>

## Balance pr. 31. maj 2016

### AKTIVER

Note		2014/2015
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	
4	Materielle anlægsaktiver:	
	Investeringsejendomme	18.449.586
		<u>20.176.406</u>
		<u>18.449.586</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>20.176.406</u>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	
	Tilgodehavender:	
	Udskudt skatteaktiv	100.998
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0
	Andre tilgodehavender	185.681
		<u>286.679</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>286.679</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>20.631.386</u></u>
		<u><u>18.736.265</u></u>

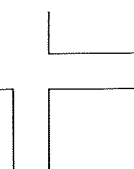
## Balance pr. 31. maj 2016

### PASSIVER

Note		2014/2015
5	<b>EGENKAPITAL</b>	
	Selskabskapital	80.000      80.000
	Overført resultat	6.696.688      7.555.217
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>0</u> <u>0</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>6.776.688</u> <u>7.635.217</u>
	 <b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	
	Hensættelser til udskudt skat	<u>209.047</u> <u>0</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>209.047</u> <u>0</u>
	 <b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	
6	Realkreditinstitutter	<u>11.317.797</u> <u>2.500.000</u>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>11.317.797</u> <u>2.500.000</u>
6	 <b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	
	Realkreditinstitutter	77.320      0
	Kreditinstitutter	422.654      8.568.109
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	19.848      16.439
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.666.532      0
	Anden gæld	<u>141.500</u> <u>16.500</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>2.327.854</u> <u>8.601.048</u>
	 <b>PASSIVER I ALT</b>	<u>20.631.386</u> <u>18.736.265</u>
7	Eventualforpligtelser	
8	Nærtstående parter	

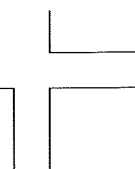
## Noter

			2014/2015
1	<b>PERSONALEOMKOSTNINGER</b>		
	Øvrige personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>547</u>
		<u>0</u>	<u>547</u>
2	<b>ANDRE FINANSIELLE OMKOSTNINGER</b>		
	Renter, tilknyttede virksomheder	27.003	300.274
	Øvrige finansielle omkostninger	<u>838.206</u>	<u>246.605</u>
		<u>865.209</u>	<u>546.879</u>
3	<b>SKAT AF ÅRETS RESULTAT</b>		
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-325.051	0
	Regulering af udskudt skat	78.692	-205.736
	Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-15.774</u>	<u>0</u>
		<u>-262.133</u>	<u>-205.736</u>



## Noter

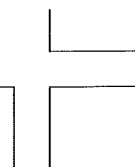
		Investerings- ejendomme
4	<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>	
	Anskaffessum pr. 1. juni 2015	18.449.586
	Tilgang i året	1.855.520
	Afgang i året	<u>0</u>
	Anskaffessum pr. 31. maj 2016	<u>20.305.106</u>
	Af- og nedskrivninger pr. 1. juni 2015	0
	Årets af- og nedskrivninger	128.700
	Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>0</u>
	Af- og nedskrivninger pr. 31. maj 2016	<u>128.700</u>
	<b>Bogført værdi pr. 31. maj 2016</b>	<u><u>20.176.406</u></u>



## Noter

5	EGENKAPITAL	Pr. 01.06.2015	Udbetalt udbytte	Forslag til årets resultat- fordeling	Pr. 31.05.2016
	Selskabskapital	80.000	0	0	80.000
	Overført resultat	7.555.217	0	-858.529	6.696.688
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>7.635.217</u>	<u>0</u>	<u>-858.529</u>	<u>6.776.688</u>

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





## Noter

### 6 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

	Pr. 31.05.2016 gæld i alt	Afdrag indenfor 1 år	Restgæld efter 5 år	2014/2015
Realkreditinstitutter	8.925.728	46.709	8.692.181	0
Statens Administration	<u>2.469.389</u>	<u>30.611</u>	<u>2.316.334</u>	<u>2.500.000</u>
	<u><u>11.395.117</u></u>	<u><u>77.320</u></u>	<u><u>11.008.515</u></u>	<u><u>2.500.000</u></u>

## Noter

### 7 EVENTUALFORPLIGTELSER

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomster.

### 8 NÆRTSTÅENDE PARTER

Baronessens Hus ApS nærtstående parter omfatter følgende:

#### Ejerforhold:

Ifølge selskabets ejerbogsfortegnelse er følgende kapitalejere noteret med bestemmende indflydelse:

IVI Finans ApS

Brogade 22, 1.

4600 Køge

