

Ballegaard Projektudvikling A/S

Nørregade 14, 2, 7100 Vejle

Årsrapport for

2012

CVR-nr. 29 80 21 30

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. maj 2013.

Børge Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for Ballegaard Projektudvikling A/S.

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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 8. maj 2013

Direktion

Niels Aage Ballegaard

Bestyrelse

Trine Ballegaard

Ole Ballegaard

Niels Aage Ballegaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionæren i Ballegaard Projektudvikling A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ballegaard Projektudvikling A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, 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.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 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.

Vejle, den 8. maj 2013

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Preben Pedersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ballegaard Projektudvikling A/S Nørregade 14, 2 7100 Vejle
	CVR-nr.: 29 80 21 30
	Stiftet: 20. december 2006
	Hjemsted: Vejle
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 6. regnskabsår
Bestyrelse	Trine Ballegaard Ole Ballegaard Niels Aage Ballegaard
Direktion	Niels Aage Ballegaard
Revision	Martinsen, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Gunhilds Plads 2 7100 Vejle
Modervirksomhed	Ballegaard Ejendomsinvest A/S

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af handel, investering og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ledelse anser årets resultat for utilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ballegaard Projektudvikling A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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, 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsudgifter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

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

Selskabsskat 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 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Bruttofortjeneste	1.682.135	1.893.809
Værdiregulering, ejendom og gæld	-1.050.222	-1.050.222
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	99.033	102.102
Andre finansielle indtægter	5.689	51.986
1 Andre finansielle omkostninger	-878.866	-1.005.896
Resultat før skat	-142.231	-8.221
2 Skat af årets resultat	35.600	3.400
Årets resultat	-106.631	-4.821
 Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-106.631	-4.821
Disponeret i alt	-106.631	-4.821

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>26.957.500</u>	<u>26.957.500</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>26.957.500</u>	<u>26.957.500</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>26.957.500</u>	<u>26.957.500</u>
Omsætningsaktiver			
4	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.621.758	1.534.857
	Andre tilgodehavender	55.302	10.135
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>10.700</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>2.677.060</u>	<u>1.555.692</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.677.060</u>	<u>1.555.692</u>
	Aktiver i alt	<u>29.634.560</u>	<u>28.513.192</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Egenkapital		
5 Aktiekapital	500.000	500.000
6 Overført resultat	153.514	260.145
Egenkapital i alt	<u>653.514</u>	<u>760.145</u>
Hensatte forpligtelser		
7 Hensættelser til udskudt skat	214.025	226.900
Hensatte forpligtelser i alt	<u>214.025</u>	<u>226.900</u>
Gældsforpligtelser		
Deposita	158.000	158.000
8 Anden langfristet gæld	0	27.043.222
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>158.000</u>	<u>27.201.222</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	28.093.444	0
Gæld til pengeinstitutter	357.428	153.359
Anden gæld	158.149	171.566
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>28.609.021</u>	<u>324.925</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>28.767.021</u>	<u>27.526.147</u>
Passiver i alt	<u>29.634.560</u>	<u>28.513.192</u>
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualposter		
11 Nærtstående parter		

Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
1. Andre finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	878.866	1.005.896
	<u>878.866</u>	<u>1.005.896</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-22.725	0
Årets regulering af udskudt skat	-12.875	-3.400
	<u>-35.600</u>	<u>-3.400</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	26.528.619	26.528.619
Kostpris ultimo	<u>26.528.619</u>	<u>26.528.619</u>
Regulering til dagsværdi primo	428.881	428.881
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>428.881</u>	<u>428.881</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>26.957.500</u>	<u>26.957.500</u>
4. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		
Ballegaard Ejendomsinvest A/S	2.621.758	1.534.857
	<u>2.621.758</u>	<u>1.534.857</u>
5. Aktiekapital		
Aktiekapital primo	500.000	500.000
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Aktiekapitalen består af 500 aktier a 1.000 kr. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

Noter

	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat primo	260.145	264.966
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-106.631</u>	<u>-4.821</u>
	<u>153.514</u>	<u>260.145</u>
7. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat primo	226.900	230.300
Udskudt skat af årets resultat	<u>-12.875</u>	<u>-3.400</u>
	<u>214.025</u>	<u>226.900</u>
8. Anden langfristet gæld		
Pantebrevsgæld	<u>28.093.444</u>	<u>27.043.222</u>
	28.093.444	27.043.222
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-28.093.444</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>27.043.222</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

Pantebrevsrestgæld nominel kr. 27.800.000 forfalder til indfrielse den 1. april 2013 til kurs 102.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til i pantebreve nom. 27.800 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 26.958 t.kr.

10. Eventualposter**Eventualforpligtelser**

Selskabet har kautioneret for følgende selskabers mellemværende med Sydbank, hvor kautionisterne hæfter solidarisk: Ballegaard Ejendomsinvest A/S, Emilia Invest A/S, Ballegaard Ejendomsservice A/S, Ballegaard Erhverv A/S, Ballegaard Erhvervsinvest A/S og Ballegaard Ejendomsudvikling A/S.

Noter

11. Nærtstående parter

Ejerforhold

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

Ballegaard Ejendomsinvest A/S, Nørregade 14, 2, 7100 Vejle