

**Ballegaard Projektudvikling A/S**

**Nørregade 14, 2, 7100 Vejle**

---

**Årsrapport for**

**2013**

---

**CVR-nr. 29 80 21 30**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. april 2014.

---

**Børge Jørgensen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

**Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013**

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

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 26. marts 2014

### **Direktion**

Niels Aage Ballegaard

### **Bestyrelse**

Trine Ballegaard

Ole Ballegaard

Niels Aage Ballegaard

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til aktionæren i Ballegaard Projektudvikling A/S**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ballegaard Projektudvikling A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers 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 en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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.

Vejle, den 26. marts 2014

### **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 2013 - 31. december 2013  
7. 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 tilfredsstillende.

### **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 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.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning 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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### 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 poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen 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 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

### 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 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 Ballegaard Projektudvikling A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 trinvist 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 skatteaktivitet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

De ændrede skatteprocenter har medført en ændring i den udskudte skat på 77.000 kr. og påvirker positivt årets skat med 77.000 kr.

### 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>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.719.944</b>	<b>1.682.135</b>
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-262.556	-1.050.222
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.457.388</b>	<b>631.913</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	99.033
Andre finansielle indtægter	2.008	5.689
1 Andre finansielle omkostninger	-714.936	-878.866
<b>Resultat før skat</b>	<b>744.460</b>	<b>-142.231</b>
2 Skat af årets resultat	-109.125	35.600
<b>Årets resultat</b>	<b>635.335</b>	<b>-106.631</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	635.335	0
Disponeret fra overført resultat	0	-106.631
<b>Disponeret i alt</b>	<b>635.335</b>	<b>-106.631</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
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>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>26.957.500</u></b>	<b><u>26.957.500</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	2.621.758
	Andre tilgodehavender	<u>45.779</u>	<u>55.302</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>45.779</u>	<u>2.677.060</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>45.779</u></b>	<b><u>2.677.060</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>27.003.279</u></b>	<b><u>29.634.560</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
Note		<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	500.000	500.000
5	Overført resultat	788.849	153.514
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.288.849</u></b>	<b><u>653.514</u></b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	563.900	214.025
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>563.900</u></b>	<b><u>214.025</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>			
6	Anden langfristet gæld	<u>0</u>	<u>0</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	16.728.000	28.093.444
	Gæld til pengeinstitutter	449.319	357.428
	Gæld til tilknyttede virksomheder	7.759.250	0
	Anden gæld	213.961	316.149
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>25.150.530</u>	<u>28.767.021</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>25.150.530</u></b>	<b><u>28.767.021</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>27.003.279</u></b>	<b><u>29.634.560</u></b>
 <b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>8 Eventualposter</b>			
<b>9 Nærtstående parter</b>			

**Noter**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	215.143	0
Andre renteomkostninger	499.793	878.866
	<b><u>714.936</u></b>	<b><u>878.866</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-240.750	-22.725
Årets regulering af udskudt skat	426.875	-12.875
Nedsættelse af selskabsskat fra 25 % til 22 %	-77.000	0
	<b><u>109.125</u></b>	<b><u>-35.600</u></b>
	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	26.528.619	26.528.619
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>26.528.619</u></b>	<b><u>26.528.619</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	428.881	428.881
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>428.881</u></b>	<b><u>428.881</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>26.957.500</u></b>	<b><u>26.957.500</u></b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	500.000	500.000
	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>500.000</u></b>
Aktiekapitalen består af 500 aktier a 1.000 kr. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.		
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	153.514	260.145
Årets overførte overskud eller underskud	635.335	-106.631
	<b><u>788.849</u></b>	<b><u>153.514</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
<b>6. Anden langfristet gæld</b>		
Pantebrevsgæld	<u>16.728.000</u>	<u>28.093.444</u>
	16.728.000	28.093.444
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-16.728.000</u>	<u>-28.093.444</u>
	<b>0</b>	<b>0</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til i pantebreve nom. 16.728 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 26.958 t.kr.

## 8. 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.

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ballegaard Ejendomsinvest A/S som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## **Noter**

---

### **9. 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