

Ballegaard Ejendomsinvest A/S

Nørregade 14, 2, 7100 Vejle

Årsrapport for

2012

CVR-nr. 29 79 12 52

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
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for Ballegaard Ejendomsinvest 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 aktionærerne i Ballegaard Ejendomsinvest A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ballegaard Ejendomsinvest 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 med forbehold.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Som omtalt i regnskabets note 1 knytter der sig usikkerhed til værdiansættelsen af beholdning af ejendomme, sommerhuse, ferielejligheder og sommerhusgrunde i flere af selskabets datterselskaber.

Det har ikke været muligt at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for ejendommenes aktuelle markedsværdier. Som følge heraf er vi ikke i stand til at afgøre, om eventuelle ændringer af disse ejendommens værdiansættelser i årsregnskabet for 2012 er nødvendig ved måling af selskabets kapitalinteresser i datterselskaberne.

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 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 Ejendomsinvest A/S
Nørregade 14, 2
7100 Vejle

CVR-nr.: 29 79 12 52
Stiftet: 30. august 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

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at fungere som holdingselskab.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Som en konsekvens af de aktuelle forhold på ejendomsmarkedet, hvor aktiviteten i en periode har været lav, knytter der sig naturligt en usikkerhed til fastsættelse af værdien af datterselskabernes beholdning af ejendomme. Datterselskaberne Ballegaard Ejendomsudvikling A/S og Gl. Sognevej 16 ApS samt Ballegaard Erhvervsinvest A/S' datterselskab ejer pr. 31/12 2012 investeringsejendomme og ejendomme til videresalg for i alt 69.523 t.kr. Som følge af de særlige forhold på ejendomsmarkedet er det vanskeligt at fastslå de aktuelle værdier for disse aktiver, men det er ledelsens opfattelse, at de indregnede værdier er udtryk for ejendommenes dagsværdi.

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 Ejendomsinvest 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.

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 finansiell post.

Opfylder de udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder kriterierne for selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til en gennemsnitlig valutakurs for perioden, og balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Kursdifferencer, som er opstået ved omregning af udenlandske dattervirksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen. Dette gælder også kursdifferencer, som er opstået ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser.

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder, der er integrerede enheder, omregnes monetære poster til balancedagens kurs. Ikke-monetære poster omregnes til kursen på anskaffelsestidspunktet eller på tidspunktet for efterfølgende op- eller nedskrivning af aktivet. Resultatopgørelsens poster omregnes til transaktionsdagens kurs, idet poster afledt af ikke-monetære poster dog omregnes til historiske kurser for den ikke-monetære post.

Anvendt regnskabspraksis

Kursregulering af mellemværender med udenlandske dattervirksomheder, der anses for et tillæg eller fradrag til selvstændige dattervirksomheders egenkapital, indregnes direkte på egenkapitalen. Tilsvarende indregnes valutakursgevinster og valutakurstab på lån og afledte finansielle instrumenter, som er indgået til kurssikring af selvstændige udenlandske dattervirksomheder, direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Anvendt regnskabspraksis

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomheder.

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.

Efter sambeskatningsreglerne overtager Ballegaard Ejendomsinvest A/S som administrationsselskab hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedernes betaling af sambeskatningsbidrag. Selskabet hæfter solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for kildeskatter opstået indenfor sambeskatningskredsen. Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

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 under-skud, 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Bruttotab	-22.629	-30.809
2 Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder efter skat	7.057.453	5.801.532
3 Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.540.617	749.973
Andre finansielle indtægter	5.772	2.637.678
4 Andre finansielle omkostninger	-4.910.593	-204.730
Resultat før skat	5.670.620	8.953.644
5 Skat af årets resultat	347.775	-782.400
Årets resultat	6.018.395	8.171.244
 Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	7.457.299	3.938.197
Overføres til overført resultat	0	4.233.047
Disponeret fra overført resultat	-1.438.904	0
Disponeret i alt	6.018.395	8.171.244

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Anlægsaktiver			
6	Kapitalandele i dattervirksomheder	<u>62.556.391</u>	<u>27.532.416</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>62.556.391</u>	<u>27.532.416</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>62.556.391</u>	<u>27.532.416</u>
Omsætningsaktiver			
7	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	68.524.568	119.230.615
8	Udskudt skatteaktiv	87.000	0
9	Tilgodehavende selskabsskat	24.000	444.000
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>1.496</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>68.635.568</u>	<u>119.676.111</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>5.257</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>68.635.568</u>	<u>119.681.368</u>
	Aktiver i alt	<u>131.191.959</u>	<u>147.213.784</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Egenkapital			
10	Aktiekapital	1.000.000	1.000.000
11	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	57.767.990	6.710.691
12	Overført resultat	-24.543.450	20.095.608
	Egenkapital i alt	<u>34.224.540</u>	<u>27.806.299</u>
Hensatte forpligtelser			
	Andre hensatte forpligtelser	0	16.033.324
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>16.033.324</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til pengeinstitutter	328.543	0
13	Gæld til tilknyttede virksomheder	13.372.266	13.498.131
	Anden gæld	83.266.610	89.876.030
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>96.967.419</u>	<u>103.374.161</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>96.967.419</u>	<u>103.374.161</u>
	Passiver i alt	<u>131.191.959</u>	<u>147.213.784</u>
14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
15 Eventualposter			
16 Nærtstående parter			

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Som en konsekvens af de aktuelle forhold på ejendomsmarkedet, hvor aktiviteten i en periode har været lav, knytter der sig naturligt en usikkerhed til fastsættelse af værdien af datterselskabernes beholdning af ejendomme. Datterselskaberne Ballegaard Ejendomsudvikling A/S og Gl. Sognevej 16 ApS samt Ballegaard Erhvervsinvest A/S' datterselskab ejer pr. 31/12 2012 investeringsejendomme og ejendomme til videresalg for i alt 69.523 t.kr. Som følge af de særlige forhold på ejendomsmarkedet er det vanskeligt at fastslå de aktuelle værdier for disse aktiver, men det er ledelsens opfattelse, at de indregnede værdier er udtryk for ejendommenes dagsværdi.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
2. Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder efter skat		
Ballegaard Ejendomsudvikling A/S	-715.332	-1.869.825
Emilia Invest A/S	4.862.918	6.974.605
Ballegaard Erhverv A/S	3.908.699	1.548.779
Ballegaard Ejendomsservice A/S	-3.197	1.058.403
Ballegaard Projektudvikling A/S	-106.631	-4.821
Gl. Sognevej 16 ApS	-247.010	-474.548
Ballegaard Erhvervsinvest A/S	-641.994	-1.431.061
	<u>7.057.453</u>	<u>5.801.532</u>
3. Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		
Renter, tilknyttede virksomheder	3.540.617	749.973
	<u>3.540.617</u>	<u>749.973</u>
4. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	599.091	89.905
Andre renteomkostninger	4.311.502	114.825
	<u>4.910.593</u>	<u>204.730</u>

Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
5. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-260.775	782.750
Årets regulering af udskudt skat	-87.000	0
Regulering af tidligere års skat	0	-350
	<u>-347.775</u>	<u>782.400</u>

	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
6. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris primo	4.788.401	4.788.401
Kostpris ultimo	<u>4.788.401</u>	<u>4.788.401</u>
Opskrivninger primo	6.710.691	2.772.494
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	7.057.453	5.801.532
Kursregulering udenlandsk dattervirksomhed	399.846	-1.863.335
Gældseftergivelse	43.600.000	0
Opskrivninger ultimo	<u>57.767.990</u>	<u>6.710.691</u>
Overført til hensatte forpligtelser	0	16.033.324
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	<u>0</u>	<u>16.033.324</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>62.556.391</u>	<u>27.532.416</u>

Dattervirksomheder:

	Hjemsted	Ejerandel
Emilia Invest A/S	Vejle	100 %
Ballegaard Ejendomsservice A/S	Vejle	100 %
Ballegaard Erhverv A/S	Vejle	100 %
Ballegaard Erhvervsinvest A/S	Vejle	100 %
Ballegaard Ejendomsudvikling A/S	Vejle	100 %
Ballegaard Projektudvikling A/S	Vejle	100 %
Gl. Sognevej 16 ApS	Vejle	100 %

Noter

	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
7. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		
Gl. Sognevej 16 ApS	7.365.924	8.690.405
Ballegaard Erhvervsinvest A/S	9.307.297	13.009.691
Ballegaard Ejendomsudvikling A/S	33.710.156	61.646.630
Ballegaard Erhverv A/S	16.474.133	26.029.728
Ballegaard Ejendomsservice A/S	1.667.058	9.854.161
	<u>68.524.568</u>	<u>119.230.615</u>
8. Udskudt skatteaktiv		
Udskudt skat af årets resultat	87.000	0
	<u>87.000</u>	<u>0</u>
9. Tilgodehavende selskabsskat		
Tilgodehavende selskabsskat primo	444.000	1.314.632
Betalt selskabsskat vedrørende sidste år	-444.000	-1.314.632
Tilgodehavende selskabsskat vedrørende tidligere år	0	0
Betalt acontoskat for indeværende år	24.000	444.000
	<u>24.000</u>	<u>444.000</u>
10. Aktiekapital		
Aktiekapital primo	1.000.000	1.000.000
	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
Aktiekapitalen består af 1.000 aktier a 1.000 kr.		
11. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger primo	6.710.691	2.772.494
Resultatandel	7.457.299	3.938.197
Gældseftergivelse	43.600.000	0
	<u>57.767.990</u>	<u>6.710.691</u>

Noter

	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
12. Overført resultat		
Overført resultat primo	20.095.608	17.725.896
Årets overførte overskud eller underskud	-1.438.904	4.233.047
Kursregulering udenlandsk dattervirksomhed	399.846	-1.863.335
Gældseftergivelse	-43.600.000	0
	<u>-24.543.450</u>	<u>20.095.608</u>
13. Gæld til tilknyttede virksomheder		
Emilia Invest A/S	10.750.508	11.924.249
Ballegaard Projektudvikling A/S	2.621.758	1.534.857
T.K. Ribe ApS	0	39.025
	<u>13.372.266</u>	<u>13.498.131</u>
14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Ingen.		
15. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Selskabet har kautioneret for følgende selskabers mellemværende med Sydbank, hvor kautionisterne hæfter solidarisk: Emilia Invest A/S, Ballegaard Ejendomsservice A/S, Ballegaard Erhverv A/S, Ballegaard Erhvervsinvest A/S, Ballegaard Ejendomsudvikling A/S og Ballegaard Projektudvikling A/S.		
16. Nærtstående parter		
Ejerforhold		
Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:		
Ballegaard A/S, Nørregade 14, 2, 7100 Vejle		
Ballegaard Ejendomme A/S, Nørregade 14, 2, 7100 Vejle		