

Ballegaard Ejendomsservice A/S

Nørregade 14, 2, 7100 Vejle

Årsrapport for

2012

CVR-nr. 30 09 00 55

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

Ledelsespåtegning

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

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ballegaard Ejendomsservice 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 Ejendomsservice A/S Nørregade 14, 2 7100 Vejle
	CVR-nr.: 30 09 00 55
	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

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af investeringsejendomme.

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 Ejendomsservice 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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

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

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 ejendommenes 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 nettorealiseringsværdien 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncern-interne avancer og tab.

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

Gældsforpligtelser

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

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede og associerede 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>
Bruttofortjeneste	733.871	400.016
Værdiregulering, ejendomme og gæld	-134.776	1.447.939
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	1.782
Andre finansielle indtægter	266	1.496
1 Andre finansielle omkostninger	-603.608	-440.830
Resultat før skat	-4.247	1.410.403
2 Skat af årets resultat	1.050	-352.000
Årets resultat	-3.197	1.058.403
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	1.058.403
Disponeret fra overført resultat	-3.197	0
Disponeret i alt	-3.197	1.058.403

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>12.000.000</u>	<u>12.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.000.000</u>	<u>12.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>12.000.000</u>	<u>12.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	0	1.496
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>12.600</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>14.096</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>14.096</u>
	Aktiver i alt	<u>12.000.000</u>	<u>12.014.096</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Egenkapital			
4	Aktiekapital	500.000	500.000
5	Overført resultat	721.419	724.616
	Egenkapital i alt	<u>1.221.419</u>	<u>1.224.616</u>
Hensatte forpligtelser			
6	Hensættelser til udskudt skat	386.375	348.350
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>386.375</u>	<u>348.350</u>
Gældsforpligtelser			
7	Gæld til realkreditinstitutter	8.092.761	0
	Deposita	348.000	350.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.440.761</u>	<u>350.000</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	62.218	0
	Gæld til pengeinstitutter	140.497	193.738
8	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.667.058	9.854.161
	Anden gæld	81.672	43.231
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.951.445</u>	<u>10.091.130</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>10.392.206</u>	<u>10.441.130</u>
	Passiver i alt	<u>12.000.000</u>	<u>12.014.096</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**10 Eventualposter****11 Nærtstående parter**

Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
1. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	406.133	431.996
Andre renteomkostninger	197.475	8.834
	<u>603.608</u>	<u>440.830</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat moder	-39.075	-68.250
Årets regulering af udskudt skat	38.025	420.250
	<u>-1.050</u>	<u>352.000</u>
	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	10.552.061	8.594.516
Tilgang i årets løb	0	1.957.545
Kostpris ultimo	<u>10.552.061</u>	<u>10.552.061</u>
Regulering til dagsværdi primo	1.447.939	1.447.939
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>1.447.939</u>	<u>1.447.939</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>12.000.000</u>	<u>12.000.000</u>
4. Aktiekapital		
Aktiekapital primo	500.000	500.000
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Aktiekapitalen består af 500 aktier a 1.000 kr.		
5. Overført resultat		
Overført resultat primo	724.616	-333.787
Årets overførte overskud eller underskud	-3.197	1.058.403
	<u>721.419</u>	<u>724.616</u>

Noter

	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
6. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat primo	348.350	-71.900
Udskudt skat af årets resultat	38.025	420.850
Regulering af udskudt skat primo	<u>0</u>	<u>-600</u>
	<u>386.375</u>	<u>348.350</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Nykredit - DKK 6.332.000	6.332.000	0
Nykredit - DKK 1.987.000	1.979.475	0
Regulering til dagsværdi	<u>-156.496</u>	<u>0</u>
	8.154.979	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-62.218</u>	<u>0</u>
	<u>8.092.761</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>7.994.643</u>	<u>0</u>
8. Gæld til tilknyttede virksomheder		
Ballegaard Ejendomsinvest A/S	<u>1.667.058</u>	<u>9.854.161</u>
	<u>1.667.058</u>	<u>9.854.161</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.155 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 12.000 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 Erhverv A/S, Ballegaard Erhvervsinvest A/S, Ballegaard Ejendomsudvikling A/S og Ballegaard Projektudvikling 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