

Ballegaard Ejendomsservice A/S

Nørregade 14, 2, 7100 Vejle

Årsrapport for

2013

CVR-nr. 30 09 00 55

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 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 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 31. marts 2014

Direktion

Niels Aage Ballegaard

Bestyrelse

Trine Ballegaard

Ole Ballegaard

Niels Aage Ballegaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionæren i Ballegaard Ejendomsservice A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ballegaard Ejendomsservice 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers 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 31. marts 2014

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
7. 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 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 Ejendomsservice 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.

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 poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen 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 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 Ejendomsservice A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

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>
Bruttofortjeneste	720.119	733.871
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	239.555	-134.776
Driftsresultat	959.674	599.095
Andre finansielle indtægter	270	266
1 Andre finansielle omkostninger	-327.714	-603.608
Resultat før skat	632.230	-4.247
2 Skat af årets resultat	-92.625	1.050
Årets resultat	539.605	-3.197
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	539.605	0
Disponeret fra overført resultat	0	-3.197
Disponeret i alt	539.605	-3.197

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2013</u>	<u>2012</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	<u>12.746</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>12.746</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>12.746</u>	<u>0</u>
	Aktiver i alt	<u>12.012.746</u>	<u>12.000.000</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Egenkapital			
4	Aktiekapital	500.000	500.000
5	Overført resultat	1.261.024	721.419
	Egenkapital i alt	<u>1.761.024</u>	<u>1.221.419</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	479.000	386.375
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>479.000</u>	<u>386.375</u>
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	7.790.094	8.092.761
	Deposita	348.000	348.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.138.094</u>	<u>8.440.761</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	63.132	62.218
	Gæld til pengeinstitutter	486.930	140.497
7	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.000.000	1.667.058
	Anden gæld	84.566	81.672
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.634.628</u>	<u>1.951.445</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>9.772.722</u>	<u>10.392.206</u>
	Passiver i alt	<u>12.012.746</u>	<u>12.000.000</u>

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

Noter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
1. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	52.965	406.133
Andre renteomkostninger	274.749	197.475
	<u>327.714</u>	<u>603.608</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat moder	0	-39.075
Årets regulering af udskudt skat	158.025	38.025
Regulering af udskudt skat ved ændring af skattesats	-65.400	0
	<u>92.625</u>	<u>-1.050</u>
	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	10.552.061	10.552.061
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	721.419	724.616
Årets overførte overskud eller underskud	539.605	-3.197
	<u>1.261.024</u>	<u>721.419</u>

Noter

	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Nykredit - DKK 6.332.000	6.332.000	6.332.000
Nykredit - DKK 1.987.000	1.917.277	1.979.475
Regulering til dagsværdi	<u>-396.051</u>	<u>-156.496</u>
	7.853.226	8.154.979
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-63.132</u>	<u>-62.218</u>
	<u>7.790.094</u>	<u>8.092.761</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>7.507.000</u>	<u>7.995.000</u>
7. Gæld til tilknyttede virksomheder		
Ballegaard Ejendomsinvest A/S	<u>1.000.000</u>	<u>1.667.058</u>
	<u>1.000.000</u>	<u>1.667.058</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.853 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 12.000 t.kr.

9. 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.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ballegaard Ejendomsinvest ApS 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.

Noter

9. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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.

10. 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