

**Ballegaard Erhverv A/S**  
**Nørregade 14, 2, 7100 Vejle**

---

**Årsrapport for**  
**2012**

---

**CVR-nr. 30 23 37 78**

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 Erhverv 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 Erhverv A/S**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ballegaard Erhverv 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 Erhverv A/S  
Nørregade 14, 2  
7100 Vejle

CVR-nr.: 30 23 37 78  
Stiftet: 17. januar 2007  
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**

Selskabet formål er at eje og administrere investeringsejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets ledelse anser årets resultat for tilfredstillende.

Moderselskabet har delvis gældseftergivet mellemværende med selskabet. Egenkapitalen er herefter reetableret.

### **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 Erhverv 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.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## 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 varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **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 mellemværende 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.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Indtægter af kapitalandel i dattervirksomhed**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedens 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandel i dattervirksomhed

Kapitalandel i dattervirksomhed 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.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomhed opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### 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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

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**

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

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>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.204.087</b>	<b>3.257.746</b>
Værdiregulering, ejendom og gæld	38.634	-1.969
Resultat af kapitalandel i dattervirksomhed efter skat	0	293.837
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	935.179
Andre finansielle indtægter	3.049.097	120.613
1 Andre finansielle omkostninger	<u>-1.981.369</u>	<u>-2.983.627</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>4.310.449</b>	<b>1.621.779</b>
2 Skat af årets resultat	<u>-401.750</u>	<u>-73.000</u>
<b>Årets resultat</b>	<b>3.908.699</b>	<b>1.548.779</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-343.660	293.837
Overføres til overført resultat	<u>4.252.359</u>	<u>1.254.942</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b>3.908.699</b>	<b>1.548.779</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	55.700.000	55.700.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>55.700.000</u>	<u>55.700.000</u>
4	Kapitalandel i dattervirksomhed	0	468.660
5	Andre værdipapirer og kapitalandele	6.984.368	28.453
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>6.984.368</u>	<u>497.113</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>62.684.368</u></b>	<b><u>56.197.113</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
6	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	7.000.000
7	Udskudt skatteaktiv	456.000	857.750
	Andre tilgodehavender	40.834	34.311
	Tilgodehavender i alt	<u>496.834</u>	<u>7.892.061</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.169.392</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.666.226</u></b>	<b><u>7.892.061</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>66.350.594</u></b>	<b><u>64.089.174</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
Note		<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Egenkapital</b>			
8	Aktiekapital	500.000	500.000
9	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	343.660
10	Overført resultat	<u>14.010.589</u>	<u>-6.141.769</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>14.510.589</u></b>	<b><u>-5.298.109</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
11	Gæld til realkreditinstitutter	27.093.292	27.995.168
	Deposita	<u>248.720</u>	<u>224.420</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>27.342.012</u>	<u>28.219.588</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	915.969	847.208
	Gæld til pengeinstitutter	6.763.566	13.988.302
12	Gæld til tilknyttede virksomheder	16.474.133	26.029.728
	Anden gæld	340.877	297.384
	Periodeafgrænsningsposter	<u>3.448</u>	<u>5.073</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>24.497.993</u>	<u>41.167.695</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>51.840.005</u></b>	<b><u>69.387.283</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>66.350.594</u></b>	<b><u>64.089.174</u></b>
<b>13</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>14</b>	<b>Eventualposter</b>		
<b>15</b>	<b>Nærtstående parter</b>		

## Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	474.133	928.719
Andre renteomkostninger	<u>1.507.236</u>	<u>2.054.908</u>
	<b><u>1.981.369</u></b>	<b><u>2.983.627</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat moder	0	-66.050
Årets regulering af udskudt skat	<u>401.750</u>	<u>139.050</u>
	<b><u>401.750</u></b>	<b><u>73.000</u></b>
	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	<u>63.123.090</u>	<u>63.123.090</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>63.123.090</u></b>	<b><u>63.123.090</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	<u>-7.423.090</u>	<u>-7.423.090</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>-7.423.090</u></b>	<b><u>-7.423.090</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>55.700.000</u></b>	<b><u>55.700.000</u></b>
<b>4. Kapitalandel i dattervirksomhed</b>		
Kostpris primo	125.000	125.000
Afgang i årets løb	<u>-125.000</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>125.000</u></b>
Opskrivninger primo	343.660	49.823
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	0	293.837
Årets tilbageførsler på afgang	<u>-343.660</u>	<u>0</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>343.660</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>468.660</u></b>

**Noter**

	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
<b>5. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris primo	28.453	0
Tilgang i årets løb	7.171.635	30.303
Afgang i årets løb	-571	-1.850
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>7.199.517</u></b>	<b><u>28.453</u></b>
Årets nedskrivninger	-215.149	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>-215.149</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>6.984.368</u></b>	<b><u>28.453</u></b>
<b>6. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder</b>		
T.K. Ribe ApS	0	7.000.000
	<b><u>0</u></b>	<b><u>7.000.000</u></b>
<b>7. Udskudt skatteaktiv</b>		
Udskudt skatteaktiv primo	857.750	996.800
Udskudt skat af årets resultat	-401.750	-139.050
	<b><u>456.000</u></b>	<b><u>857.750</u></b>
<b>8. Aktiekapital</b>		
Aktiekapital 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.		
<b>9. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Reserve for opskrivninger primo	343.660	49.823
Resultatandel	-343.660	293.837
	<b><u>0</u></b>	<b><u>343.660</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
<b>10. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	-6.141.770	-7.396.711
Årets overførte overskud eller underskud	4.252.359	1.254.942
Gældseftergivelse	<u>15.900.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>14.010.589</u></b>	<b><u>-6.141.769</u></b>
<b>11. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Realkredit Danmark - Torvegade 10-12/Grønnegade 17	27.982.423	28.776.904
Regulering til dagsværdi	<u>26.838</u>	<u>65.472</u>
	28.009.261	28.842.376
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-915.969</u>	<u>-847.208</u>
	<b><u>27.093.292</u></b>	<b><u>27.995.168</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>23.263.474</u>	<u>24.336.015</u>
<b>12. Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Ballegaard Ejendomsinvest A/S	<u>16.474.133</u>	<u>26.029.728</u>
	<b><u>16.474.133</u></b>	<b><u>26.029.728</u></b>
<b>13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 28.009 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 55.700 t.kr.		
<b>14. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
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 Erhvervsinvest A/S, Ballegaard Ejendomsudvikling A/S og Ballegaard Projektudvikling A/S.		

## **Noter**

---

### **15. 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