

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

---

**Årsrapport for**  
**2019**

---

**CVR-nr. 15 11 94 70**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. juni 2020.

---

**Ole Ballegaard**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

**Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 12 Resultatopgørelse
- 13 Balance
- 15 Noter

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Ballegaard 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 25. juni 2020

### Direktion

Trine Ballegaard  
Direktør

### Bestyrelse

Trine Ballegaard

Louise Ballegaard

Ole Ballegaard  
Formand

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **Til aktionærene i Ballegaard A/S**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ballegaard A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vejle, den 25. juni 2020

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Jesper Hørby Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne34103

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ballegaard A/S Nørregade 14A, 2 7100 Vejle
	CVR-nr.: 15 11 94 70
	Stiftet: 26. marts 1991
	Hjemsted: Vejle
	Regnskabsår: 1. januar 2019 - 31. december 2019 29. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Trine Ballegaard Louise Ballegaard Ole Ballegaard, Formand
<b>Direktion</b>	Trine Ballegaard, Direktør
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Gunhilds Plads 2 7100 Vejle
<b>Modervirksomhed</b>	Trine Ballegaard Holding ApS
<b>Dattervirksomheder</b>	SCI Royal Palm I, Frankrig Ballegaard Real Estate SIA, Letland Ballegaard Estates Spain S.L., Spanien
<b>Associeret virksomhed</b>	Ballegaard Ejendomsudvikling A/S, Vejle

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er opkøb og administrering af faste ejendomme samt at drive produktions-, handels- og finansieringsvirksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenterne ændrer sig, og en investors rentekrav dermed ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt forandres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Under hensynstagen til ejendommenes beliggenhed, udlejningsprocent m.v. er der anvendt et afkastkrav i intervallet 5,75 - 8,00 %. Det er ledelsens opfattelse, at målingen af selskabets ejendomme er retvisende.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 11.776 t.kr. mod 10.566 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 17.372 t.kr. mod 5.413 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ballegaard A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Klassifikationen af regnskabsposten "personaleomkostninger" er ændret, således at visse omkostningsarter, der hidtil er blevet indregnet under personaleomkostninger fremover indregnes under regnskabsposten "andre eksterne omkostninger".

Den foretagne klassifikationsændring har ingen beløbsmæssig effekt på årets resultat eller balancen for hverken indeværende eller forrige regnskabsår. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede klassifikation.

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet 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 årsrapporten 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, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og som ikke anses for at være investeringsaktiver måles til kursen på transaktionsdagen.

Opfylder de udenlandske tilknyttede virksomheder 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 tilknyttede virksomheders 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 tilknyttede virksomheder, 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsudgifter samt eksterne omkostninger.

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 salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den associerede virksomheds resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### 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 i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### 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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

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

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moder- virksomhedens 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 overtageelsesmetoden.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed 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.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

### Varebeholdninger

Ejendomme og grunde med henblik på videresalg måles til kostpris med tillæg af købsomkostninger og byggeomkostninger. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### 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 mod regnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samti dig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ballegaard A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatnings-kredsen.

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 fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>11.776.488</b>	<b>10.566.408</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.635.921	543.530
1 Personaleomkostninger	-1.463.702	-1.410.324
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-227.352</u>	<u>-240.370</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>11.721.355</b>	<b>9.459.244</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-559.514	746.848
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	12.069.990	388.169
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	174.949	181.859
Andre finansielle indtægter	111.739	72.981
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-4.488.972</u>	<u>-4.299.802</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>19.029.547</b>	<b>6.549.299</b>
Skat af årets resultat	<u>-1.657.600</u>	<u>-1.135.800</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>17.371.947</u></b>	<b><u>5.413.499</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.452.671	0
Overføres til overført resultat	<u>14.919.276</u>	<u>5.413.499</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>17.371.947</u></b>	<b><u>5.413.499</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	551.112	757.036
3	Investeringsejendomme	<u>190.250.000</u>	<u>187.355.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>190.801.112</u>	<u>188.112.036</u>
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7.180.807	6.796.613
	Kapitalandel i associeret virksomhed	10.993.891	0
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.165.977	1.435.179
	Deposita	<u>148.653</u>	<u>147.784</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>19.489.328</u>	<u>8.379.576</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>210.290.440</u></b>	<b><u>196.491.612</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Danske og udenlandske ejendomme	<u>6.535.232</u>	<u>5.660.000</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>6.535.232</u>	<u>5.660.000</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	851.986	598.239
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.026.132	4.061.989
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	596.272	166.620
	Andre tilgodehavender	<u>484.289</u>	<u>64.321</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>4.958.679</u>	<u>4.891.169</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.535.158</u>	<u>287.337</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>13.029.069</u></b>	<b><u>10.838.506</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>223.319.509</u></b>	<b><u>207.330.118</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	1.125.000	1.125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.452.671	0
Overført resultat	29.832.145	23.811.446
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>33.409.816</b>	<b>24.936.446</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	19.424.300	18.633.500
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>19.424.300</b>	<b>18.633.500</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
4 Gæld til realkreditinstitutter	86.170.281	82.732.455
5 Gæld til pengeinstitutter	6.175.000	11.140.000
6 Anden gæld	22.826	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	92.368.107	93.872.455
Kortfristet del af langfristet gæld	10.620.969	7.225.224
Gæld til pengeinstitutter	220.751	5.896.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser	819.026	4.078.228
Gæld til tilknyttede virksomheder	18.333.287	16.384.366
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	42.002	28.845
Anden gæld	47.894.572	36.140.734
Periodeafgrænsningsposter	186.679	133.720
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	78.117.286	69.887.717
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>170.485.393</b>	<b>163.760.172</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>223.319.509</b>	<b>207.330.118</b>
7 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
8 <b>Eventualposter</b>		
9 <b>Finansielle risici</b>		



**Noter**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger og gager	1.405.205	1.348.515
Pensioner	15.668	26.967
Andre omkostninger til social sikring	9.531	12.384
Personalemkostninger i øvrigt	<u>33.298</u>	<u>22.458</u>
	<u><b>1.463.702</b></u>	<u><b>1.410.324</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>4</u>	<u>5</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	530.081	450.093
Andre finansielle omkostninger	<u>3.958.891</u>	<u>3.849.709</u>
	<u><b>4.488.972</b></u>	<u><b>4.299.802</b></u>

**Noter**

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	132.663.111	129.273.070
Tilgang i årets løb	1.259.079	5.161.146
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-1.771.105</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>133.922.190</u></b>	<b><u>132.663.111</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	54.691.889	55.156.930
Årets regulering til dagsværdi	1.635.921	163.854
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>-628.895</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b><u>56.327.810</u></b>	<b><u>54.691.889</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>190.250.000</u></b>	<b><u>187.355.000</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Erhvervsejendomme i Vejle	6,5% - 7,5%
Blandet benyttede ejendomme i Vejle	5,75%
Boligejendomme i Vejle	5,75% - 6%
Blandet benyttede ejendomme i øvrig Jylland	8%

## Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	91.826.250	88.597.679
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-5.655.969</u>	<u>-5.865.224</u>
	<b><u>86.170.281</u></b>	<b><u>82.732.455</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>63.871.617</u>	<u>58.935.230</u>
<b>5. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	11.140.000	12.500.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-4.965.000</u>	<u>-1.360.000</u>
	<b><u>6.175.000</u></b>	<b><u>11.140.000</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.735.000</u>	<u>3.595.000</u>
<b>6. Anden gæld</b>		
Anden gæld i alt	22.826	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b><u>22.826</u></b>	<b><u>0</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 91.826 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 186.225 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 10.680 t.kr. til sikkerhed for gæld til Danske Bank, 0 t.kr. i Ballegaard Ejendomsudvikling A/S. Ejerpantebrevet giver pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 27.725 t.kr.

Selskabet har deponeret skadeløsbreve og ejerpantebrev på i alt 31.760 t.kr. til sikkerhed for gæld til Nykredit Bank, 51.207 t.kr. i Ballegaard A/S, Ballegaard Ejendomme A/S, Ballegaard Ejendomsudvikling A/S, Ballegaard Invest A/S, Ballegaard Nord ApS og Trine Ballegaard Holding ApS. Skadeløsbrevene og ejerpantebrevet giver pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 143.550 t.kr.

## Noter

---

### 8. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

##### Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået leasingkontrakt med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 20 t.kr. Leasingkontrakten har en restløbetid på 51 måneder og en samlet restleasingydelse på 85 t.kr.

Selskabet har indgået aftale om leje af lokaler. Kontrakten har et opsigelsesvarsel på 6 måneder, svarende til en forpligtelse pr. 31. december 2019 på 71 t.kr.

##### Kautionsforpligtelser:

Selskabet har stillet kaution for gæld til realkreditinstitut, 61.654 t.kr. i ejendomme tilhørende Ballegaard Ejendomsudvikling A/S, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 117.900 t.kr.

Selskabet har kautioneret for Ballegaard Ejendomsudvikling A/S' gæld til Danske Bank, som pr. 31. december 2019 udgør i alt 0 t.kr.

Selskabet har indgået aftale om renteswap for 83.000 t.kr.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Trine Ballegaard Holding ApS, CVR-nr. 25 55 29 46 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Noter

---

### 9. Finansielle risici

#### Renterisici

Selskabet har indgået renteswapaftale til begrænsning af renterisici på variabelt forrentet prioritetslån med en restgæld på 75.701 t.kr.. Renteswappen løber i hele lånets løbetid. Ændringer i markedsværdien af renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen. Oversigt over sikringstransaktioner vedrørende renteswapaftaler, der indregnes direkte på egenkapitalen, er vist nedenfor i t.kr.

	<u>Sikringstrans- aktion brutto</u>	<u>Skat heraf</u>	<u>Sikringstrans- aktion netto</u>
Saldo 1. januar	-4.214	927	-3.287
Årets bevægelse	<u>-3.940</u>	<u>867</u>	<u>-3.073</u>
<b>Saldo 31. december</b>	<u><b>-8.154</b></u>	<u><b>1.794</b></u>	<u><b>-6.360</b></u>