

**Ballegaard Ejendomsudvikling A/S**

**Nørregade 14A, 2., 7100 Vejle**

---

**Årsrapport for**

**1. januar - 31. december 2018**

---

**CVR-nr. 29 80 22 46**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. juni 2019.

---

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 2018**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ballegaard Ejendomsudvikling 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 14. juni 2019

### **Direktion**

Ole Ballegaard  
Direktør

### **Bestyrelse**

Trine Ballegaard  
formand

Ole Ballegaard

Louise Ballegaard

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

### **Til aktionærerne i Ballegaard Ejendomsudvikling A/S**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ballegaard Ejendomsudvikling A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 14. juni 2019

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Preben Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne12359

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Ballegaard Ejendomsudvikling A/S  
Nørregade 14A, 2.  
7100 Vejle

CVR-nr.: 29 80 22 46  
Stiftet: 20. december 2006  
Hjemsted: Vejle  
Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018  
12. regnskabsår

### Bestyrelse

Trine Ballegaard, formand  
Ole Ballegaard  
Louise Ballegaard

### Direktion

Ole Ballegaard, Direktør

### Revision

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Gunhilds Plads 2  
7100 Vejle

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er handel, investering og dermed beslægtet virksomhed, herunder indgåelse af forretninger på de finansielle markeder og investering i værdipapirer. Som led i sin virksomhed kan selskabet optage lån til investeringer og påtage sig sikkerhedsstillelser for koncernrelaterede selskaber samt for tredje mand.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 10.028.922 kr. mod 9.575.680 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 776.338 kr. mod 3.122.730 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Selskabet har som følge af en negativ værdiregulering af investeringsejendomme, og en negativ udvikling på renteswap samt kursregulering på kapitalandele tabt egenkapitalen i regnskabsåret 2018.

For at reetablere egenkapitalen har selskabet i maj 2019 gennemført en kontant kapitaludvidelse på 10.000.000 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ballegaard Ejendomsudvikling 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.

### 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.

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.

Kursregulering af mellemværender med udenlandske tilknyttede virksomheder, der anses for en del af den samlede investering i tilknyttede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen. Tilsvarende indregnes valutakursgevinster og valutakurstab på lån og afledte finansielle instrumenter, som er indgået til kurssikring af selvstændige udenlandske tilknyttede virksomheder, direkte i egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer.

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 til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### **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 samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds 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 i egenkapitalen.

### Balancen

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

#### Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed 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.

#### Varebeholdninger

Ejendomme og grunde med henblik på videresalg måles til kostpris med tillæg af købsomkostninger og byggeomkostninger. Der foretages nedskrivning til lavere nettorealisationseværdi, såfremt denne er lavere end kostprisen.

#### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### 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.

## **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.

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

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

Note	2018	2017
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>10.028.922</b>	<b>9.575.680</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.770.000	46.436
<b>Driftsresultat</b>	<b>8.258.922</b>	<b>9.622.116</b>
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	68.059	1.133.288
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	30.236	38.282
Andre finansielle indtægter	5.955	22.678
Øvrige finansielle omkostninger	-7.659.534	-6.873.334
<b>Resultat før skat</b>	<b>703.638</b>	<b>3.943.030</b>
Skat af årets resultat	72.700	-820.300
<b>Årets resultat</b>	<b>776.338</b>	<b>3.122.730</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	776.338	3.122.730
<b>Disponeret i alt</b>	<b>776.338</b>	<b>3.122.730</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	179.730.000	181.500.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>179.730.000</u>	<u>181.500.000</u>
	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	<u>3.175.283</u>	<u>4.375.184</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>3.175.283</u>	<u>4.375.184</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>182.905.283</u></b>	<b><u>185.875.184</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Udenlandske ejendomme	7.300.000	8.360.000
	Danske ejendomme	<u>11.623.000</u>	<u>22.639.000</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>18.923.000</u>	<u>30.999.000</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	113.988	239.652
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	789.412	996.795
	Udskudte skatteaktiver	5.480.700	4.948.700
	Andre tilgodehavender	<u>99.577</u>	<u>11.725</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>6.483.677</u>	<u>6.196.872</u>
	Likvide beholdninger	<u>86.657</u>	<u>7.453</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>25.493.334</u></b>	<b><u>37.203.325</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>208.398.617</u></b>	<b><u>223.078.509</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	-1.497.876	622.031
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-497.876</u></b>	<b><u>1.622.031</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
3	Ansvarlig lånekapital	30.000.000	0
4	Gæld til realkreditinstitutter	91.953.163	100.628.340
5	Gæld til pengeinstitutter	16.300.000	0
6	Anden gæld	9.271.946	10.849.589
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>147.525.109</u>	<u>111.477.929</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	7.381.812	1.629.656
	Gæld til pengeinstitutter	905.052	27.888.710
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	97.864	119.900
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	838.916	843.059
	Anden gæld	52.147.740	79.497.224
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>61.371.384</u>	<u>109.978.549</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>208.896.493</u></b>	<b><u>221.456.478</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>208.398.617</u></b>	<b><u>223.078.509</u></b>
<b>1</b>	<b>Usikkerhed om going concern</b>		
<b>7</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8</b>	<b>Eventualposter</b>		
<b>9</b>	<b>Finansielle risici</b>		

## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har som følge af en negativ værdiregulering af investeringsejendomme, og en negativ udvikling på renteswap samt kursregulering på kapitalandele tabt egenkapitalen i regnskabsåret 2018.

For at reetablere egenkapitalen har selskabet i maj 2019 gennemført en kontant kapitaludvidelse på 10.000.000 kr.

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	<u>231.541.432</u>	<u>231.541.432</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>231.541.432</u></b>	<b><u>231.541.432</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	-50.041.432	-49.916.432
Årets regulering til dagsværdi	<u>-1.770.000</u>	<u>-125.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>-51.811.432</u></b>	<b><u>-50.041.432</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>179.730.000</u></b>	<b><u>181.500.000</u></b>

Investeringsejendomme måles til dagsværdi som opgøres på baggrund af ejendommens afkast.

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 Jylland	7,8% - 11,0%
Blandet benyttede ejendomme i Vejle	5,5% - 5,6%

**Noter**

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>3. Ansvarlig lånekapital</b>		
Ansvarlig lånekapital i alt	30.000.000	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Ansvarlig lånekapital i alt</b>	<b><u>30.000.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>30.000.000</u>	<u>0</u>
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	96.634.975	102.257.996
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-4.681.812</u>	<u>-1.629.656</u>
	<b><u>91.953.163</u></b>	<b><u>100.628.340</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>73.054.237</u>	<u>81.640.010</u>
<b>5. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	19.000.000	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-2.700.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>16.300.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>7.260.000</u>	<u>0</u>
<b>6. Anden gæld</b>		
Anden gæld i alt	10.849.589	12.339.686
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.577.643</u>	<u>-1.490.097</u>
	<b><u>9.271.946</u></b>	<b><u>10.849.589</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.978.403</u>	<u>3.960.777</u>
<b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 96.635 t.kr., er der givet pant i investerings- og beholdningsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 154.675 t.kr.		



## Noter

---

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har deponeret skadesløsbrev og ejerpantebrev på i alt 111.400 t.kr., til sikkerhed for gæld til Nykredit Bank, 19.905 t.kr., i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 112.555 t.kr.

Til sikkerhed for anden langfristet gæld, 10.850 t.kr., er der givet pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør 21.455 t.kr.

### 8. Eventualposter Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om renteswap for 100.000 t.kr.

### 9. Finansielle risici Renterisici

Selskabet har indgået renteswapaftale til begrænsning af renterisici på variabelt forrentet prioritetslån med en restgæld på 100.000 t.kr. 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 primo	8.109	-1.784	6.325
Årets bevægelse	<u>2.088</u>	<u>-459</u>	<u>1.629</u>
<b>Saldo ultimo</b>	<b><u>10.197</u></b>	<b><u>-2.243</u></b>	<b><u>7.954</u></b>