

Ballegaard Ejendomsudvikling A/S

Nørregade 14A, 2., 7100 Vejle

Årsrapport for

2017

CVR-nr. 29 80 22 46

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. maj 2018.

Børge Jørgensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 4. maj 2018

Direktion

Ole Ballegaard

Bestyrelse

Trine Ballegaard
formand

Ole Ballegaard

Børge Jørgensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i Ballegaard Ejendomsudvikling A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ballegaard Ejendomsudvikling A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. 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 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 4. maj 2018

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Preben Pedersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 12359

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ballegaard Ejendomsudvikling A/S Nørregade 14A, 2. 7100 Vejle
	CVR-nr.: 29 80 22 46
	Stiftet: 20. december 2006
	Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017
Bestyrelse	Trine Ballegaard, formand Ole Ballegaard Børge Jørgensen
Direktion	Ole Ballegaard
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 9.575.680 kr. mod 11.056.417 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.122.730 kr. mod 4.608.117 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets kapital er i 2017 udvidet med 500.000 kr. til kurs 2000.

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 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 regnskabspraxis

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

Investeringsjendomme 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".

Investeringsjendomme 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.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Varebeholdninger

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	9.575.680	11.056.417
Værdiregulering af investeringsejendomme	46.436	-400.000
Driftsresultat	9.622.116	10.656.417
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	1.133.288	-86.229
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	38.282	41.891
Andre finansielle indtægter	22.678	230.407
Øvrige finansielle omkostninger	-6.873.334	-6.897.105
Resultat før skat	3.943.030	3.945.381
Skat af årets resultat	-820.300	662.736
Årets resultat	3.122.730	4.608.117
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	3.122.730	4.608.117
Disponeret i alt	3.122.730	4.608.117

Balance 31. december

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	181.500.000	181.625.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>181.500.000</u>	<u>181.625.000</u>
	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	4.375.184	4.374.667
	Andre værdipapirer og kapitalandele	0	932
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>4.375.184</u>	<u>4.375.599</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>185.875.184</u>	<u>186.000.599</u>
Omsætningsaktiver			
	Udenlandske ejendomme	8.360.000	8.360.000
	Danske Ejendomme	<u>22.639.000</u>	<u>24.700.000</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>30.999.000</u>	<u>33.060.000</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	239.652	441.362
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	996.795	1.173.864
	Udsudte skatteaktiver	4.948.700	5.911.100
	Andre tilgodehavender	<u>11.725</u>	<u>42.385</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>6.196.872</u>	<u>7.568.711</u>
	Likvide beholdninger	<u>7.453</u>	<u>93.846</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>37.203.325</u>	<u>40.722.557</u>
	Aktiver i alt	<u>223.078.509</u>	<u>226.723.156</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	1.000.000	500.000
	Overført resultat	<u>622.031</u>	<u>-11.371.339</u>
	Egenkapital i alt	<u>1.622.031</u>	<u>-10.871.339</u>
Gældsforpligtelser			
2	Gæld til realkreditinstitutter	100.628.340	102.414.076
3	Anden gæld	<u>10.849.589</u>	<u>12.340.096</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>111.477.929</u>	<u>114.754.172</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	3.119.753	3.032.621
	Gæld til pengeinstitutter	27.888.710	47.156.621
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	119.900	178.729
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	843.059	1.256.342
	Anden gæld	<u>78.007.127</u>	<u>71.216.010</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>109.978.549</u>	<u>122.840.323</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>221.456.478</u>	<u>237.594.495</u>
	Passiver i alt	<u>223.078.509</u>	<u>226.723.156</u>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**5 Eventualposter****6 Finansielle risici**

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
1. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	<u>231.541.432</u>	<u>231.541.432</u>
Kostpris ultimo	<u>231.541.432</u>	<u>231.541.432</u>
Regulering til dagsværdi primo	-49.916.432	-49.516.432
Årets regulering til dagsværdi	<u>-125.000</u>	<u>-400.000</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>-50.041.432</u>	<u>-49.916.432</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>181.500.000</u>	<u>181.625.000</u>

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	5,4% - 5,5%

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
2. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	102.257.996	104.039.697
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.629.656</u>	<u>-1.625.621</u>
	<u>100.628.340</u>	<u>102.414.076</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>81.640.010</u>	<u>89.548.053</u>
3. Anden gæld		
Anden gæld i alt	12.339.686	13.747.096
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.490.097</u>	<u>-1.407.000</u>
	<u>10.849.589</u>	<u>12.340.096</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.960.777</u>	<u>5.833.000</u>
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 102.258 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 162.675 t.kr.		
Selskabet har deponeret skadesløsbrev på 100.000 t.kr., til sikkerhed for bankgæld til Sydbank, 27.886 t.kr., i ejendommen Ane Staunings Vej 21, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 91.125 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 11.400 t.kr. til sikkerhed for bankgæld til Sydbank, 27.886, i ejendommen Nørremarksvej 29, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 21.525 t.kr.		
Til sikkerhed for anden langfristet gæld, 12.340 t.kr., er der givet pant i ejendommen Nørremarksvej 29, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 21.525 t.kr.		
5. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Selskabet har indgået aftale om renteswap for 100.000 t.kr.		

Noter

6. 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	8.755	-2.228	6.527
Årets bevægelse	<u>-646</u>	<u>142</u>	<u>-504</u>
Saldo ultimo	<u>8.109</u>	<u>-2.086</u>	<u>6.023</u>