

Ballegaard Ejendomsudvikling A/S

Nørregade 14, 2., 7100 Vejle

Årsrapport for

1. januar - 31. december 2015

CVR-nr. 29 80 22 46

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2016.

Børge Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 11 Resultatopgørelse
- 12 Balance
- 14 Noter

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 31. maj 2016

Direktion

Niels Aage Ballegaard

Bestyrelse

Trine Ballegaard
formand

Ole Ballegaard

Niels Aage Ballegaard

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 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

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

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har modificeret vores konklusion, henviser vi til note 1, hvoraf det fremgår, at ledelsen forventer kapitalen reetableret ved fremtidig indtjening eller tilførsel af kapital, samt at selskabets ejere vil støtte den videre drift, hvilket er en forudsætning for selskabets fortsatte drift.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Vejle, den 31. maj 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Preben Pedersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

CVR-nr.: 29 80 22 46
Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
9. regnskabsår

Bestyrelse

Trine Ballegaard, formand
Ole Ballegaard
Niels Aage Ballegaard

Direktion

Niels Aage Ballegaard

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gunhilds Plads 2
7100 Vejle

Dattervirksomheder

Emilia Invest A/S, Vejle
Ballegaard Projektudvikling A/S, Vejle
Ballegaard Investments Ltd., Tyrkiet

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af handel med ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Som følge af de aktuelle forhold på ejendomsmarkedet, hvor aktiviteten i en periode har været lav, knytter der sig naturligt en usikkerhed til fastsættelsen af værdien af selskabets beholdning af fast ejendom til videresalg. Værdien vurderes af ledelsen til mindst at svare til nettorealiseringsværdien.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.371.009 kr. mod 3.766.499 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -24.102.571 kr. mod -11.281.370 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

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, 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Kursregulering af mellemværender med udenlandske tilknyttede virksomheder, der anses for et tillæg eller fradrag til selvstændige tilknyttede virksomheders egenkapital, indregnes direkte på egenkapitalen. Tilsvarende indregnes valutakursgevinster og valutakurstab på lån og afledte finansielle instrumenter, som er indgået til kurssikring af selvstændige udenlandske tilknyttede virksomheder, direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsudgifter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende ejendomme

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

Tilknyttede virksomheder 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.

Nettopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettopskrivning 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.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder 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.

Anvendt regnskabspraksis

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsesværdi og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede virksomheder. Forskelsbeløbet afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Varebeholdninger

Ejendomme og grunde med henblik på videresalg måles til kostpris med tillæg af købsomkostninger og byggeomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsevnen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ballegaard Ejendomsudvikling A/S som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil fra 2015 til 2016 blive nedsat fra 23,5 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

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

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	1.371.009	3.766.499
Værdiregulering af investeringsejendomme	-3.063.687	-3.257.086
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-19.750.342	-8.302.151
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	269.392	327.771
Andre finansielle indtægter	425.472	73.960
3 Andre finansielle omkostninger	-4.584.179	-4.821.719
Resultat før skat	-25.332.335	-12.212.726
4 Skat af årets resultat	1.229.764	931.356
Årets resultat	-24.102.571	-11.281.370
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-20.551.567	-8.114.919
Disponeret fra overført resultat	-3.551.004	-3.166.451
Disponeret i alt	-24.102.571	-11.281.370

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
5	Investeringsejendomme	69.800.000	72.800.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>69.800.000</u>	<u>72.800.000</u>
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	18.447.786	37.332.338
7	Andre værdipapirer og kapitalandele	9.760	18.328
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>18.457.546</u>	<u>37.350.666</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>88.257.546</u>	<u>110.150.666</u>
Omsætningsaktiver			
	Ejendomme, sommerhuse, sommerhusgrunde og ferielejligheder	<u>33.566.000</u>	<u>36.616.000</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>33.566.000</u>	<u>36.616.000</u>
8	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.728.433	7.346.312
	Udskudte skatteaktiver	4.085.800	3.891.200
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	1.100.404	0
	Andre tilgodehavender	199.169	228.852
	Tilgodehavender i alt	<u>11.113.806</u>	<u>11.466.364</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.778</u>	<u>8.191.702</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>44.681.584</u>	<u>56.274.066</u>
	Aktiver i alt	<u>132.939.130</u>	<u>166.424.732</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
9	Virksomhedskapital	500.000	500.000
10	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	3.293.625	23.845.192
11	Overført resultat	-10.317.454	-5.965.225
	Egenkapital i alt	<u>-6.523.829</u>	<u>18.379.967</u>
Gældsforpligtelser			
12	Gæld til realkreditinstitutter	37.376.807	43.050.970
	Deposita	953.989	991.929
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>38.330.796</u>	<u>44.042.899</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	794.550	782.814
	Gæld til pengeinstitutter	3.631.744	10.306.051
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	149.881	218.463
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	127.995	1.527.803
13	Gæld til tilknyttede virksomheder	32.000.000	23.941.157
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	65.240	0
14	Anden gæld	64.362.753	67.225.578
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>101.132.163</u>	<u>104.001.866</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>139.462.959</u>	<u>148.044.765</u>
	Passiver i alt	<u>132.939.130</u>	<u>166.424.732</u>
15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
16 Eventualposter			
17 Nærtstående parter			

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har tabt egenkapitalen, men ledelsen forventer kapitalen reetableret ved fremtidig indtjening eller tilførsel af kapital fra selskabets aktionærer. Selskabets ejere har tilkendegivet at ville yde tilstrækkelig økonomisk støtte, hvilket er en forudsætning for selskabets fortsatte drift.

2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Som følge af de aktuelle forhold på ejendomsmarkedet, hvor aktiviteten i en periode har været lav, knytter der sig naturligt en usikkerhed til fastsættelsen af værdien af selskabets beholdning af fast ejendom til videresalg. Værdien vurderes af ledelsen til mindst at svare til nettorealiseringsværdien.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
3. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	857.691	869.013
Andre rentekomkostninger	<u>3.726.488</u>	<u>3.952.706</u>
	<u>4.584.179</u>	<u>4.821.719</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-1.035.164	-1.501.856
Årets regulering af udskudt skat	<u>-194.600</u>	<u>570.500</u>
	<u>-1.229.764</u>	<u>-931.356</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	<u>83.715.851</u>	<u>83.715.851</u>
Kostpris 31. december	<u>83.715.851</u>	<u>83.715.851</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	-10.915.851	-8.140.851
Årets regulering til dagsværdi	<u>-3.000.000</u>	<u>-2.775.000</u>
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>-13.915.851</u>	<u>-10.915.851</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>69.800.000</u>	<u>72.800.000</u>

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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er der benyttet afkastkrav mellem 5,4 - 9,5 %

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	12.559.494	12.559.494
Kostpris 31. december	<u>12.559.494</u>	<u>12.559.494</u>
Opskrivninger 1. januar	25.645.192	33.760.111
Hensættelse primo	-1.800.000	-1.800.000
Omregning til valutakurs	-801.225	187.232
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-19.750.342	-8.302.151
Opskrivninger 31. december	<u>3.293.625</u>	<u>23.845.192</u>
Modregnet i tilgodehavender	2.594.667	927.652
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	<u>2.594.667</u>	<u>927.652</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>18.447.786</u>	<u>37.332.338</u>
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Emilia Invest A/S	Vejle	100 %
Ballegaard Projektudvikling A/S	Vejle	100 %
Ballegaard Investments Ltd.	Tyrkiet	99,9 %
7. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. januar	18.328	26.640
Afgang i årets løb	-8.568	-8.312
Kostpris 31. december	<u>9.760</u>	<u>18.328</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>9.760</u>	<u>18.328</u>
8. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		
Ballegaard Projektudvikling A/S	7.000.000	6.850.977
Ballegaard Investments Ltd.	1.323.100	1.422.987
Nedskrivning på tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	-2.594.667	-927.652
	<u>5.728.433</u>	<u>7.346.312</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
9. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	500.000	500.000
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Aktiekapitalen består af 500 aktier a 1.000 kr. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.		
10. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. januar	23.845.192	31.960.111
Resultatandel	-20.551.567	-8.114.919
	<u>3.293.625</u>	<u>23.845.192</u>
11. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-5.965.225	-2.986.006
Årets overførte overskud eller underskud	-3.551.004	-3.166.451
Kursregulering udenlandsk dattervirksomhed	-801.225	187.232
	<u>-10.317.454</u>	<u>-5.965.225</u>
12. Gæld til realkreditinstitutter		
Mortgage Express, Imperial Wharf	0	4.942.081
Nykredit, Folehaven 137	4.189.487	4.230.450
Nykredit, Torvegade 38	8.108.928	8.211.791
Realkredit Danmark, Torvegade 10-12	25.872.942	26.449.462
	38.171.357	43.833.784
Heraf forfalder inden for 1 år	-794.550	-782.814
	<u>37.376.807</u>	<u>43.050.970</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	34.666.520	39.194.567
13. Gæld til tilknyttede virksomheder		
Emilia Invest A/S	32.000.000	23.941.157
	<u>32.000.000</u>	<u>23.941.157</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
14. Anden gæld		
Moms	360.741	227.834
Renter	2.012	6.286
Ballegaard Invest A/S	<u>64.000.000</u>	<u>66.991.458</u>
	<u>64.362.753</u>	<u>67.225.578</u>

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.149 t.kr., er der givet pant i ejendommen beliggende Folehaven 137, 2500 Valby, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 6.175 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 25.842 t.kr., er der givet pant i ejendommen beliggende Torvegade 10-12, 7100 Vejle, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 50.200 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.122 t.kr., er der givet pant i ejendommen beliggende Torvegade 38, 7100 Vejle, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 15.000 t.kr.

Der er lyst pant til ejerforening 20 t.kr. i ejendommen Guldbergsgade 11, 2200 København N, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 2.300 t.kr.

Der er lyst pant til ejerforening 36 t.kr. i ejendommen Vejlegårdsparken 68, 2665 Vallensbæk Strand, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 1.000 t.kr.

16. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for følgende selskabers mellemværende med Sydbank, hvor kautionisterne hæfter solidarisk: Emilia Invest A/S og Ballegaard Projektudvikling A/S. Hæftelsen kan maksimalt udgøre 49.000 t.kr.

Selskabet har kautioneret for Emilia Invest A/S' mellemværende med Danske Bank, som pr. 31. december 2015 udgør i alt 0 t.kr.

Selskabet har en verserende retsag vedrørende selskabets ejendom i England.

Noter

• **Eventualposter (fortsat)**

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning 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.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

17. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

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

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