

**Ballegaard Ejendomsudvikling A/S**

**Nørregade 14A, 2., 7100 Vejle**

---

**Årsrapport for**

**1. januar - 31. december 2021**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. juni 2022.

---

**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 2021**

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

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 16. juni 2022

### 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 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 16. juni 2022

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Jesper Hørby Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne34103

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ballegaard Ejendomsudvikling A/S Nørregade 14A, 2. 7100 Vejle
	CVR-nr.: 29 80 22 46
	Stiftet: 20. december 2006
	Hjemsted: Vejle
	Regnskabsår: 1. januar 2021 - 31. december 2021 15. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Trine Ballegaard, formand Ole Ballegaard Louise Ballegaard
<b>Direktion</b>	Ole Ballegaard, Direktør
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dandyvej 3 B 7100 Vejle

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at opkøbe og administrere faste ejendomme samt atdrive produktions-, handels- og finansieringsvirksomhed, 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.

### 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 - 10,0 %. Det er ledelsens opfattelse, at målingen af selskabets ejendomme er retvisende.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 13.619 t.kr. mod 11.078 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 7.498 t.kr. mod 6.523 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet realiserer i lighed med tidligere år overskud, og har forbedret soliditeten i regnskabsåret. For at sikre selskabets kapitalberedskab har Ballegaard Invest A/S afgivet tilbagetrædelseserklæring hvor det erklæres, at de vil træde tilbage for øvrige kreditorer for det kommende regnskabsår. Denne tilbagetrædelseserklæring dækker gæld på 32,2 mio. kr.

### 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. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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 tilbageførslers 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. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

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.

Kursregulering af mellemværender med udenlandske tilknyttede virksomheder, der anses for en del af den samlede investering i tilknyttede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen i dagsværdireserven. 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

---

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.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

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 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### 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

##### Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandel i tilknyttet virksomhed 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. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner opstår ved dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

Reserven opløses samtidig med, at værdireguleringerne realiseres eller tilbageføres.

Reserven er ikke bunden.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte aconto-skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>13.618.822</b>	<b>11.077.734</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.825.000	4.161.381
<b>Driftsresultat</b>	<b>16.443.822</b>	<b>15.239.115</b>
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	68.725	62.967
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	17.170	22.522
Andre finansielle indtægter	1.266	16.877
Øvrige finansielle omkostninger	-6.940.370	-6.699.054
<b>Resultat før skat</b>	<b>9.590.613</b>	<b>8.642.427</b>
Skat af årets resultat	-2.092.538	-2.119.372
<b>Årets resultat</b>	<b>7.498.075</b>	<b>6.523.055</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	62.967
Overføres til overført resultat	7.498.075	6.460.088
<b>Disponeret i alt</b>	<b>7.498.075</b>	<b>6.523.055</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	211.900.000	208.675.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>211.900.000</u>	<u>208.675.000</u>
Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	1.875.266	2.944.880
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.875.266</u>	<u>2.944.880</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>213.775.266</u></b>	<b><u>211.619.880</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Danske ejendomme	2.870.000	5.373.000
Varebeholdninger i alt	<u>2.870.000</u>	<u>5.373.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	431.244	608.693
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	364.418	566.055
Udsudte skatteaktiver	0	1.651.000
Andre tilgodehavender	1.126.681	1.196.273
Tilgodehavender i alt	<u>1.922.343</u>	<u>4.022.021</u>
Likvide beholdninger	167.721	8.502.024
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>4.960.064</u></b>	<b><u>17.897.045</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>218.735.330</u></b>	<b><u>229.516.925</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	1.500.000	1.500.000
Reserve for sikringstransaktioner	0	-24.882.368
Overført resultat	35.551.445	45.207.738
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>37.051.445</b>	<b>21.825.370</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	2.942.300	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.942.300</b>	<b>0</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
3 Ansvarlig lånekapital	33.860.311	31.671.556
4 Gæld til realkreditinstitutter	94.152.474	96.458.748
5 Gæld til pengeinstitutter	0	1.724.207
6 Anden gæld	3.960.777	5.833.145
Langfristede gældsforpligtelser i alt	131.973.562	135.687.656
Kortfristet del af langfristet gæld	6.052.448	7.442.256
Gæld til pengeinstitutter	0	1.481.273
Modtagne forudbetalinger fra kunder	219.665	201.085
Leverandører af varer og tjenesteydelser	123.205	82.416
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	741.795	840.886
Anden gæld	39.630.910	61.955.983
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	46.768.023	72.003.899
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>178.741.585</b>	<b>207.691.555</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>218.735.330</b>	<b>229.516.925</b>

- 1 Kapitalberedskab
- 7 Oplysninger om dagsværdi
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 9 Eventualposter
- 10 Finansielle risici

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Reserve for sikringstrans- aktioner	Overført resul- tat
Egenkapital 1. januar 2020	1.500.000	0	-19.240.925	39.728.707
Resultatandel	0	62.967	0	6.460.088
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	-7.232.615	0
Overført til overført resultat	0	-62.967	0	0
Skat af renteswap	0	0	1.591.172	0
Kursregulering udenlandsk dattervirksomhed	0	0	0	-1.044.024
Overført fra reserve for nettoopskrivning	0	0	0	62.967
Egenkapital 1. januar 2021	1.500.000	0	-24.882.368	45.207.738
Resultatandel	0	0	0	7.498.075
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	11.367.101	0
Skat af renteswap	0	0	-2.500.762	0
Indfrielse af sikringstransaktioner	0	0	16.016.029	-16.016.029
Kursregulering udenlandsk dattervirksomhed	0	0	0	-1.138.339
	<b>1.500.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>35.551.445</b>



## Noter

---

### 1. Kapitalberedskab

Selskabet realiserer i lighed med tidligere år overskud, og har forbedret soliditeten i regnskabsåret. For at sikre selskabets kapitalberedskab har Ballegaard Invest A/S afgivet tilbagetrædelseserklæring hvor det erklæres, at de vil træde tilbage for øvrige kreditorer for det kommende regnskabsår. Denne tilbagetrædelseserklæring dækker gæld på 32,2 mio. kr.

### 2. Investeringsejendomme

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, god stand	7,0 % - 8,0 %
Blandet benyttede ejendomme i Vejle	5,75 % - 6,0 %
Erhvervsejendomme i Jylland, mindre god stand	10 %

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>3. Ansvarlig lånekapital</b>		
Ansvarlig lånekapital i alt	33.860.311	31.671.556
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Ansvarlig lånekapital i alt</b>	<b><u>33.860.311</u></b>	<b><u>31.671.556</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>33.860.311</u>	<u>31.671.556</u>

**Noter**

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	98.332.554	100.932.536
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-4.180.080</u>	<u>-4.473.788</u>
	<b><u>94.152.474</u></b>	<b><u>96.458.748</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>75.876.293</u>	<u>77.223.907</u>
<b>5. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	0	2.924.207
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>-1.200.000</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.724.207</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>6. Anden gæld</b>		
Anden gæld i alt	5.833.145	7.601.613
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.872.368</u>	<u>-1.768.468</u>
	<b><u>3.960.777</u></b>	<b><u>5.833.145</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>1.768.468</u>
<b>7. Oplysninger om dagsværdi</b>		<b><u>Investerings- ejendomme</u></b>
Dagsværdi ultimo		<u>211.900.000</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>2.825.000</u>
<b>8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 98.332.554 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 190.400 t.kr.		

## Noter

---

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har deponeret skadeløsbrev og ejerpantebrev på i alt 111.400 t.kr., til sikkerhed for gæld til Nykredit Bank, 0 t.kr., i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 144.275 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 13.500 t.kr. til sikkerhed for gæld til Danske Bank, 0 t.kr. i Ballegaard Ejendomsudvikling A/S. Ejerpantebrevene giver pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 62.125 t.kr.

Til sikkerhed for anden langfristet gæld, 5.833 t.kr., er der givet pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 16.000 t.kr.

### 9. Eventualposter Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 10. Finansielle risici Renterisici

Selskabet har indgået renteswapaftale til begrænsning af renterisici på variabelt forrentet prioritetslån med en restgæld på 0 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 primo	31.900	-7.018	24.882
Årets bevægelse	<u>-31.900</u>	<u>7.018</u>	<u>-24.882</u>
<b>Saldo ultimo</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>