

Ballegaard Ejendomsudvikling A/S

Nørregade 14A, 2., 7100 Vejle

Årsrapport for

1. januar - 31. december 2020

CVR-nr. 29 80 22 46

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. juli 2021.

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 2020

- 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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 7. juli 2021

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 7. juli 2021

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Jesper Hørby Jensen
statsautoriseret revisor
mne34103

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 2020 - 31. december 2020 14. regnskabsår
Bestyrelse	Trine Ballegaard, formand Ole Ballegaard Louise Ballegaard
Direktion	Ole Ballegaard, Direktør
Revision	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 11.078 t.kr. mod 12.472 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 6.523 t.kr. mod 24.140 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 hvori det erklæres, at de vil træde tilbage for øvrige kreditorer for det kommende regnskabsår. Denne tilbagetrædelseserklæring dækker gæld på 23,4 mio. kr.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Selskabet har efter regnskabsårets afslutning afviklet renteswappen i selskabet, hvilket har medført en gevinst i det nye regnskabsår på 11 mio. 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. 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.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og 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 ejendommenes 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.

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en ubalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

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

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. 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 diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

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

Anvendt regnskabspraksis

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

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 acontoskatter.

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.

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>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttofortjeneste	11.077.734	12.471.951
Værdiregulering af investeringsejendomme	4.161.381	24.245.000
Resultat før finansielle poster	15.239.115	36.716.951
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	62.967	1.117.860
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	22.522	23.946
Andre finansielle indtægter	16.877	10.976
Øvrige finansielle omkostninger	-6.699.054	-7.244.754
Resultat før skat	8.642.427	30.624.979
Skat af årets resultat	-2.119.372	-6.485.000
Årets resultat	6.523.055	24.139.979
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	62.967	1.117.860
Overføres til overført resultat	6.460.088	23.022.119
Disponeret i alt	6.523.055	24.139.979

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2020	2019
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	208.675.000	203.975.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>208.675.000</u>	<u>203.975.000</u>
Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	2.944.880	3.925.937
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.944.880</u>	<u>3.925.937</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>211.619.880</u>	<u>207.900.937</u>
Omsætningsaktiver		
Udenlandske ejendomme	0	7.300.000
Danske Ejendomme	5.373.000	9.898.000
Varebeholdninger i alt	<u>5.373.000</u>	<u>17.198.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	608.693	144.135
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	566.055	740.438
Udsudte skatteaktiver	1.651.000	2.179.200
Andre tilgodehavender	1.196.273	777.498
Tilgodehavender i alt	<u>4.022.021</u>	<u>3.841.271</u>
Likvide beholdninger	8.502.024	6.000.011
Omsætningsaktiver i alt	<u>17.897.045</u>	<u>27.039.282</u>
Aktiver i alt	<u>229.516.925</u>	<u>234.940.219</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	1.500.000	1.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0
Reserve for sikringstransaktioner	-24.882.368	-19.240.925
Overført resultat	45.207.738	39.728.707
Egenkapital i alt	<u>21.825.370</u>	<u>21.987.782</u>
Gældsforpligtelser		
4 Ansvarlig lånekapital	31.671.556	30.790.183
5 Gæld til realkreditinstitutter	96.458.748	94.136.868
6 Gæld til pengeinstitutter	1.724.207	12.360.000
7 Anden gæld	5.833.145	7.601.612
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>135.687.656</u>	<u>144.888.663</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	7.442.256	9.192.329
Gæld til pengeinstitutter	1.481.273	2.764.106
Modtagne forudbetalinger fra kunder	201.085	117.308
Leverandører af varer og tjenesteydelser	82.416	346.857
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	840.886	674.107
Anden gæld	61.955.983	54.969.067
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>72.003.899</u>	<u>68.063.774</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>207.691.555</u>	<u>212.952.437</u>
Passiver i alt	<u>229.516.925</u>	<u>234.940.219</u>

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

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Reserve for sikringstran- saktioner	Overført re- sultat
Egenkapital 1. januar 2019	1.000.000	0	0	-7.953.810	6.455.934
Kontant kapitaludvidelse	500.000	9.500.000	0	0	0
Resultatandel	0	0	1.117.860	0	23.022.119
Overført til overført resultat	0	-9.500.000	0	0	9.500.000
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	0	-14.470.615	0
Overført til overført resultat	0	0	-1.117.860	0	0
Skat af renteswap	0	0	0	3.183.500	0
Kursregulering udenlandsk dattervirksomhed	0	0	0	0	-367.206
Overført fra reserve for nettoopskrivning	0	0	0	0	1.117.860
Egenkapital 1. januar 2020	1.500.000	0	0	-19.240.925	39.728.707
Resultatandel	0	0	62.967	0	6.460.088
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	0	-7.232.615	0
Overført til overført resultat	0	0	-62.967	0	0
Skat af renteswap	0	0	0	1.591.172	0
Kursregulering udenlandsk dattervirksomhed	0	0	0	0	-1.044.024
Overført fra reserve for nettoopskrivning	0	0	0	0	62.967
	1.500.000	0	0	-24.882.368	45.207.738

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 hvori det erklæres, at de vil træde tilbage for øvrige kreditorer for det kommende regnskabsår. Denne tilbagetrædelseserklæring dækker gæld på 23,4 mio. kr.

2. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Forpligtelser, der er effektivt sikret (finansielt instrument måles til dagsværdi)</u>
Dagsværdi ultimo	208.675.000	-31.900.440
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	4.161.381	0
Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	0	-7.232.616

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>						
3. Investeringsejendomme								
<p>Investeringsejendomme måles til dagsværdi som opgøres på baggrund af ejendommens afkast.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p> <p>Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:</p> <table> <tbody> <tr> <td>Erhvervsejendomme i Jylland, god stand</td> <td style="text-align: right;">7,0 % - 7,75 %</td> </tr> <tr> <td>Blandet benyttede ejendomme i Vejle</td> <td style="text-align: right;">5,75 % - 6,0 %</td> </tr> <tr> <td>Erhvervsejendomme i Jylland, mindre god stand</td> <td style="text-align: right;">10 %</td> </tr> </tbody> </table>			Erhvervsejendomme i Jylland, god stand	7,0 % - 7,75 %	Blandet benyttede ejendomme i Vejle	5,75 % - 6,0 %	Erhvervsejendomme i Jylland, mindre god stand	10 %
Erhvervsejendomme i Jylland, god stand	7,0 % - 7,75 %							
Blandet benyttede ejendomme i Vejle	5,75 % - 6,0 %							
Erhvervsejendomme i Jylland, mindre god stand	10 %							
4. Ansvarlig lånekapital								
Ansvarlig lånekapital i alt	31.671.556	30.790.183						
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>						
Ansvarlig lånekapital i alt	<u>31.671.556</u>	<u>30.790.183</u>						
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>31.671.556</u>	<u>30.790.183</u>						
5. Gæld til realkreditinstitutter								
Gæld til realkreditinstitutter i alt	100.932.536	97.718.864						
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-4.473.788</u>	<u>-3.581.996</u>						
	<u>96.458.748</u>	<u>94.136.868</u>						
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>77.223.907</u>	<u>75.334.248</u>						

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
6. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	2.924.207	16.300.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.200.000</u>	<u>-3.940.000</u>
	<u>1.724.207</u>	<u>12.360.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>5.560.000</u>
7. Anden gæld		
Anden gæld i alt	7.601.613	9.271.945
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.768.468</u>	<u>-1.670.333</u>
Anden gæld i alt	<u>5.833.145</u>	<u>7.601.612</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 100.933 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 182.025 t.kr.

Selskabet har deponeret skadeløsbrev og ejerpantebrev på i alt 111.400 t.kr., til sikkerhed for gæld til Nykredit Bank, 4.405 t.kr., i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 144.750 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 2020 udgør 60.325 t.kr.

Til sikkerhed for anden langfristet gæld, 7.602 t.kr., er der givet pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 23.050 t.kr.

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

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

Noter

10. Finansielle risici

Renterisici

Selskabet har indgået renteswapaftale til begrænsning af renterisici på variabelt forrentet prioritetslån med en restgæld på 100.000 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-</u> <u>aktion brutto</u>	<u>Skat heraf</u>	<u>Sikringstrans-</u> <u>aktion netto</u>
Saldo primo	24.668	-5.427	19.241
Årets bevægelse	<u>7.232</u>	<u>-1.591</u>	<u>5.641</u>
Saldo ultimo	<u>31.900</u>	<u>-7.018</u>	<u>24.882</u>