

Balma ApS
Nørregade 14, 2, 7100 Vejle

Årsrapport for
2013

CVR-nr. 10 04 26 58

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. april 2014.

Børge Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- | | |
|---|-------------------------------------|
| 1 | Ledelsespåtegning |
| 2 | Den uafhængige revisors erklæringer |

Ledelsesberetning

- | | |
|---|---------------------|
| 4 | Selskabsoplysninger |
| 5 | Ledelsesberetning |

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 for Balma ApS.

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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 2. april 2014

Direktion

Niels Aage Ballegaard

Bestyrelse

Trine Ballegaard

Ole Ballegaard

Niels Aage Ballegaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i Balma ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Balma ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013. 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2. april 2014

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Preben Pedersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Balma ApS

Nørregade 14, 2

7100 Vejle

CVR-nr.: 10 04 26 58

Stiftet: 1. juli 2000

Hjemsted: Vejle

Regnskabsår: 1. januar 2013 - 31. december 2013
13. regnskabsår**Bestyrelse**

Trine Ballegaard

Ole Ballegaard

Niels Aage Ballegaard

Direktion

Niels Aage Ballegaard

Revision

Martinsen, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Gunhilds Plads 2

7100 Vejle

Modervirksomhed

Trine Ballegaard Holding ApS

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet formål er at eje og administrere investeringsejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ledelse anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Balma ApS 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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende ejendomme

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.

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursa-vancer 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.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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".

Varebeholdninger

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

Tilgodehavender

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

Værdipapirer

Værdipapirer, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balance-dagen.

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 Balma ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % 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 skatteaktivitet, 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>2013</u>	<u>2012</u>
Bruttofortjeneste	417.220	653.772
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	10.371	33.041
Resultat før finansielle poster	427.591	686.813
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	12.064
Andre finansielle indtægter	166.367	178.880
1 Andre finansielle omkostninger	-297.395	-402.124
Resultat før skat	296.563	475.633
2 Skat af årets resultat	-57.000	-118.925
Årets resultat	239.563	356.708
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	239.563	356.708
Disponeret i alt	239.563	356.708

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>10.415.000</u>	<u>10.415.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.415.000</u>	<u>10.415.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>10.415.000</u>	<u>10.415.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Ejendom	<u>2.160.000</u>	<u>2.160.000</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>2.160.000</u>	<u>2.160.000</u>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	412.739
	Andre tilgodehavender	6.131	12.592
	Periodeafgrænsningsposter	<u>273</u>	<u>4.278</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>6.404</u>	<u>429.609</u>
	Andre værdipapirer	<u>0</u>	<u>1.198.249</u>
	Værdipapirer i alt	<u>0</u>	<u>1.198.249</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>180.974</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.166.404</u>	<u>3.968.832</u>
Aktiver i alt		<u>12.581.404</u>	<u>14.383.832</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	1.213.413	973.850
Egenkapital i alt		<u>1.338.413</u>	<u>1.098.850</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	125.100	68.100
Hensatte forpligtelser i alt		<u>125.100</u>	<u>68.100</u>
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	7.038.878	7.290.741
7	Gæld til pengeinstitutter	0	4.339.339
	Deposita	248.609	268.963
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.287.487</u>	<u>11.899.043</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	238.704	233.467
	Gæld til pengeinstitutter	494.324	1.024.487
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.994.931	0
	Anden gæld	102.445	59.885
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.830.404</u>	<u>1.317.839</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>11.117.891</u>	<u>13.216.882</u>
Passiver i alt		<u>12.581.404</u>	<u>14.383.832</u>
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
9 Eventualposter			

Noter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
1. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	11.641	0
Andre renteomkostninger	<u>285.754</u>	<u>402.124</u>
	<u>297.395</u>	<u>402.124</u>
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	74.100	118.925
Nedsættelse af selskabsskat fra 25 % til 22 %	<u>-17.100</u>	<u>0</u>
	<u>57.000</u>	<u>118.925</u>
	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	<u>11.941.686</u>	<u>11.941.686</u>
Kostpris ultimo	<u>11.941.686</u>	<u>11.941.686</u>
Regulering til dagsværdi primo	<u>-1.526.686</u>	<u>-1.526.686</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>-1.526.686</u>	<u>-1.526.686</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>10.415.000</u>	<u>10.415.000</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat primo	973.850	617.142
Årets overførte overskud eller underskud	<u>239.563</u>	<u>356.708</u>
	<u>1.213.413</u>	<u>973.850</u>

Noter

	31/12 2013	31/12 2012
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Nykredit, DKK	1.152.154	1.268.357
Nykredit, EUR	6.102.204	6.222.256
Værdiregulering til dagsværdi	23.224	33.595
	<u>7.277.582</u>	<u>7.524.208</u>
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-238.704</u>	<u>-233.467</u>
	<u>7.038.878</u>	<u>7.290.741</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>6.052.402</u>	 <u>6.311.158</u>
 7. Gæld til pengeinstitutter		
Sydbank, CHF 8071 4120633-2	0	1.459.009
Sydbank, CHF 8071 4120658	0	517.724
Sydbank, CHF 8071 4120682-3	0	2.362.606
	<u>0</u>	<u>4.339.339</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.277 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 10.415 t.kr.

9. Eventualposter**Eventualforpligtelser**

Selskabet har kautioneret for følgende selskabers mellemværende med Sydbank, hvor kautionisterne hæfter solidarisk: Trine Ballegaard Holding ApS og Ballegaard A/S.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Trine Ballegaard Holding ApS som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskatte selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Noter

9. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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.