

Balma ApS
Nørregade 14, 2, 7100 Vejle

Årsrapport for
2012

CVR-nr. 10 04 26 58

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. maj 2013.

Børge Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for Balma ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnsket et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 8. maj 2013

Direktion

Niels Aage Ballegaard

Bestyrelse

Trine Ballegaard

Ole Ballegaard

Niels Aage Ballegaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i Balma ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Balma ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsensation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 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 revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Vejle, den 8. maj 2013

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 - 31. december
12. regnskabsår

Bestyrelse

Trine Ballegaard
Ole Ballegaard
Niels Aage Ballegaard

Direktion

Niels Aage Ballegaard

Revision

Martinsen, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gunhilds Plads 2
7100 Vejle

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.

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 årsregnskabet 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 lejeindtægter, ejendomsudgifter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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 og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes 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 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).

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 målet til kostpris med tillæg af købsomkostninger og byggeomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationens værdi, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationens værdi 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 skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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.

Selskabet hæfter solidarisk og ubegrænset overfor skattemyndighederne for kildeskatte opstået indenfor sambeskatningskredsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige under-skud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser

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

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Bruttofortjeneste	653.772	602.134
Værdiregulering af ejendom og gæld	33.041	-39.838
Resultat før finansielle poster	686.813	562.296
1 Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	12.064	0
Andre finansielle indtægter	178.880	277.254
Andre finansielle omkostninger	-402.124	-1.497.015
Resultat før skat	475.633	-657.465
2 Skat af årets resultat	-118.925	164.700
Årets resultat	356.708	-492.765
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	356.708	0
Disponeret fra overført resultat	0	-492.765
Disponeret i alt	356.708	-492.765

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	<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>
4	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	412.739	142.767
	Udskudt skatteaktiv	0	50.825
	Andre tilgodehavender	12.592	1.540
	Periodeafgrænsningsposter	<u>4.278</u>	<u>13.661</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>429.609</u>	<u>208.793</u>
	Andre værdipapirer	<u>1.198.249</u>	<u>1.083.535</u>
	Værdipapirer i alt	<u>1.198.249</u>	<u>1.083.535</u>
	Likvide beholdninger	<u>180.974</u>	<u>313.669</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>3.968.832</u>	<u>3.765.997</u>
Aktiver i alt		<u>14.383.832</u>	<u>14.180.997</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Egenkapital			
5	Anpartskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	973.850	617.142
	Egenkapital i alt	1.098.850	742.142
Hensatte forpligtelser			
7	Hensættelser til udskudt skat	68.100	0
	Hensatte forpligtelser i alt	68.100	0
Gældsforpligtelser			
8	Gæld til realkreditinstitutter	7.290.741	7.539.721
9	Gæld til pengeinstitutter	4.339.339	4.297.111
	Deposita	268.963	234.763
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.899.043	12.071.595
	Kortfristet del af langfristet gæld	233.467	218.525
	Gæld til pengeinstitutter	1.024.487	987.786
10	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	122.343
	Anden gæld	59.885	38.606
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.317.839	1.367.260
	Gældsforpligtelser i alt	13.216.882	13.438.855
	Passiver i alt	14.383.832	14.180.997

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**12 Eventualposter**

Noter

	2012	2011
1. Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		
Renter, tilknyttede virksomheder	12.064	0
	12.064	0
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat moder	0	-129.875
Årets regulering af udskudt skat	118.925	-34.825
	118.925	-164.700
3. Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygninger
Kostpris primo		8.888.314
Kostpris ultimo		8.888.314
Opskrivninger primo		1.526.686
Opskrivninger ultimo		1.526.686
Regnskabsmæssig værdi ultimo		10.415.000
4. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		
Tilgodehavende, Trine Ballegaard Holding ApS	412.739	142.767
	412.739	142.767
5. Anpartskapital		
Anpartskapital primo	125.000	125.000
	125.000	125.000

Noter

	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat primo	617.142	1.109.907
Årets overførte overskud eller underskud	<u>356.708</u>	<u>-492.765</u>
	<u>973.850</u>	<u>617.142</u>
7. Hensættelser til udskudt skat		
Udskudt skatteaktiv primo	-50.825	-16.000
Udskudt skat af årets resultat	<u>118.925</u>	<u>-34.825</u>
	<u>68.100</u>	<u>-50.825</u>
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Nykredit, DKK	1.268.357	1.378.938
Nykredit, EUR	6.222.256	6.312.672
Værdiregulering til dagsværdi	<u>33.595</u>	<u>66.636</u>
	7.524.208	7.758.246
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-233.467</u>	<u>-218.525</u>
	<u>7.290.741</u>	<u>7.539.721</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>6.311.158</u>	<u>6.829.339</u>
9. Gæld til pengeinstitutter		
Sydbank, CHF 8071 4120633-2	1.459.009	1.444.811
Sydbank, CHF 8071 4120658	517.724	512.686
Sydbank, CHF 8071 4120682-3	<u>2.362.606</u>	<u>2.339.614</u>
	<u>4.339.339</u>	<u>4.297.111</u>
10. Gæld til tilknyttede virksomheder		
Ballegaard A/S	<u>0</u>	<u>122.343</u>
	<u>0</u>	<u>122.343</u>

Noter

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.524 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 10.415 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med Sydbank A/S har selskabet pantsat værdipapirdepot og bankindestående på sikringskonto, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2011 udgør henholdsvis 1.198 t.kr. og 181 t.kr.

12. 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 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.

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