

Revisionsfirmaet



Ole Vestergaard

Statsautoriserede revisorer

# Grangaarden ApS

Larixvej 6, 8471 Sabro

CVR-nr.: 33 04 93 82

## Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 23/5 2019.

  
Aksel Therkildsen Toft, dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 – 6
<b>Ledelsesberetning m.v.</b>	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskab 1. januar 2018 - 31. december 2018</b>	
Resultatopgørelse	9
Balance	10 – 11
Noter	12 – 13
Anvendt regnskabspraksis	14 – 16

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Grangaarden ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2018 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sabro den 16. maj 2019

Direktion:

Aksel Therkildsen Toft



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Grangaarden ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Grangaarden ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 for 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og oprettholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

### 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 revision 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 revisionen 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.

Fårup den 16. maj 2019

**Revisionsfirmaet Ole Vestergaard**  
**Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**

CVR-nr.: 31 50 17 41

  
Ole Vestergaard  
Statsautoriseret revisor

mne11740

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Grangaarden ApS  
Larixvej 6  
8471 Sabro  
CVR-nr.: 33 04 93 82  
Stiftelsesdato: 30. juni 2010  
Hjemsted: Århus Kommune

### Ejere med ejerandel over 5%

Morten Hall Toft  
Anders Hall Toft  
Jesper Hall Toft  
Nicolaj Hall Toft  
Anne Lis Toft  
Emma Merete Toft  
Anette Hall Toft  
Aksel Therkildsen Toft

### Bestyrelse

Selskabet har ingen bestyrelse.

### Direktion

Aksel Therkildsen Toft

### Pengeinstitut

Nykredit Bank, Aarhus

### Revisor

Revisionsfirmaet Ole Vestergaard  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Bakkevænget 16  
8990 Fårup

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er ejerskab af landsbrugsejendommen matr.nr. 8 p Voel by, Voel, hvorfra der udstykkes. Endvidere drives udlejningsaktivitet.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.



## Resultatopgørelse

Noter	2018	2017
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.004.241</b>	<b>811.440</b>
1 Personaleomkostninger	-75.947	0
Af- og nedskrivninger	-7.958	-3.178
<b>Driftsresultat før finansielle poster</b>	<b>920.337</b>	<b>808.262</b>
Andre finansielle indtægter	0	133
Andre finansielle omkostninger	-55.688	-145.246
<b>Årets resultat før skat</b>	<b>864.648</b>	<b>663.150</b>
Skat af årets resultat	-181.725	-145.854
<b>Årets resultat</b>	<b>682.923</b>	<b>517.295</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	682.923	517.295
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>682.923</b>	<b>517.295</b>

		<b>Balance</b>	
Noter		31/12 2018	31/12 2017
2	Grunde og bygninger	9.604.101	8.036.239
	Driftsmateriel	67.504	59.862
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.671.604</u>	<u>8.096.100</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>9.671.604</u></b>	<b><u>8.096.100</u></b>
	Varer under fremstilling	<u>975.000</u>	<u>1.560.000</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>975.000</u>	<u>1.560.000</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	711.250	35.000
	Andre tilgodehavender	<u>434.500</u>	<u>219.970</u>
	Tilgodehavender	<u>1.145.750</u>	<u>254.970</u>
	Likvide beholdninger	<u>120.125</u>	<u>847.826</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.240.875</u></b>	<b><u>2.662.796</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>11.912.480</u></b>	<b><u>10.758.896</u></b>

		<b>Balance</b>	
Noter		31/12 2018	31/12 2017
	Anpartskapital	500.000	500.000
	Overført til næste år	4.491.651	3.808.728
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
		<hr/>	<hr/>
<b>3</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.991.651</b>	<b>4.308.728</b>
		<hr/>	<hr/>
	Hensættelse til udskudt skat	201.007	196.733
		<hr/>	<hr/>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>201.007</b>	<b>196.733</b>
		<hr/>	<hr/>
	Gæld til kreditinstitutter	4.935.465	5.237.846
		<hr/>	<hr/>
<b>4</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.935.465</b>	<b>5.237.846</b>
		<hr/>	<hr/>
	Gæld til kreditinstitutter	1.000.261	319.462
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	438.441	498.136
	Selskabsskat	65.452	94.050
	Anden gæld	131.204	103.941
	Periodeafgrænsningsposter	149.000	0
		<hr/>	<hr/>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.784.357	1.015.589
		<hr/>	<hr/>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.719.822</b>	<b>6.253.435</b>
		<hr/>	<hr/>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>11.912.480</b>	<b>10.758.896</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>5</b>	<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>6</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

	2018	2017
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og vederlag	74.527	0
Pensioner	0	0
Andre omkostninger til social sikring	1.420	0
	<hr/>	<hr/>
Personaleomkostninger i alt	75.947	0
	<hr/>	<hr/>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	1	0
	<hr/>	<hr/>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris pr. 31/12 2017	8.036.239	6.325.500
Tilgang i året	1.717.862	1.860.739
Afgang i året	-150.000	-150.000
	<hr/>	<hr/>
Kostpris pr. 31/12 2018	9.604.101	8.036.239
	<hr/>	<hr/>
Afskrivninger pr. 31/12 2017	0	0
	<hr/>	<hr/>
Afskrivninger pr. 31/12 2018	0	0
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2018	9.604.101	8.036.239
	<hr/>	<hr/>

## Noter

### 3. Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte
Saldo pr. 31/12 2017	500.000	3.808.728	0
Overført resultat	0	682.923	
Udbetalt			0
Forslag til udbytte			0
	<hr/>		
Saldo pr. 31/12 2018	500.000	4.491.651	0

### 4. Langfristet gæld

	Gæld 31/12 2017	Gæld 31/12 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Nykredit, EURO 309.300	1.161.817	1.051.533	124.624	467.353
Nykredit DKK 1.379.000	1.247.846	1.198.525	48.476	959.027
Nykredit DKK 1.230.000	1.190.780	1.150.000	40.800	944.200
Nykredit DKK 2.000.000	1.956.865	1.852.907	103.600	1.321.400
	<hr/>			
I alt	5.557.308	5.252.965	317.500	3.691.980

### 5. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der foreligger momsreguleringsforpligtelse på DKK 413.832 vedr. eget byggeri af villa.

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 5.252.965, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør DKK 9.604.101.

Ud over realkredit er der ejerpantebrev DKK 1.000.000 til Nykredit Bank.

Overfor Silkeborg Kommune er der stillet en garanti på DKK 35.000 for etablering af vej mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Grangaarden ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra Regnskabsklasse C.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter ved salg af byggegrunde indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Indtægter omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og- tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

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

## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	25 år	100%
Driftsmateriel og inventar	10 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

### Skyldig skat 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 måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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