

**Grauballe ApS**

**Långawten 4  
8643 Ans By**

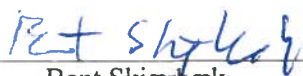
**CVR-nr. 35 89 09 04**

## ÅRSRAPPORT

**2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

den <sup>27</sup>/<sub>13</sub> 2018



Bent Skjærbæk  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæring om review .....	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse.....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for Grauballe ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Selskabet opfylder for indeværende regnskabsår betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet, jf. årsregnskabslovens § 135.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ans By, den 27 / 3 2018

### Direktion



Lise-Lotte Bernbo Skjærbæk



Bent Skjærbæk

## Den uafhængige revisors erklæring om review

### Til kapitalejerne i Grauballe ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Grauballe ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

### 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 review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 27/3 2018

### Blicher Revision & Rådgivning

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 78 33 78 18



Kim Rune Christensen

statsaut. revisor

mne33194

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Grauballe ApS  
Långawten 4  
8643 Ans By

CVR-nr.: 35 89 09 04  
Stiftet: 17. juni 2014  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Lise-Lotte Bernbo Skjærbæk  
Bent Skjærbæk

**Revisor**

Blicher Revision & Rådgivning  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Søndergade 25  
8600 Silkeborg

Kim Rune Christensen, statsaut. revisor  
Rolf Frølund Løvkær, revisor, HD

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er drift og udlejning af fast ejendom, investering og anden hermed beslægtet virksomhed.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Grauballe ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning og andre eksterne omkostninger”.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### 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

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	30 år	50%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Småaktiver og aktiver med kort levetid indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket 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.

#### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



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

Note	2017	2016 kr. 1.000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>644.281</b>	<b>-314</b>
1 Personaleomkostninger.....	-176.316	-344
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-82.489	-62
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>385.476</b>	<b>-720</b>
Andre finansielle indtægter .....	6.784	10
Andre finansielle omkostninger.....	-79.367	-39
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>312.893</b>	<b>-749</b>
2 Skat af årets resultat.....	-69.000	165
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>243.893</b>	<b>-584</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	77.900	85
Overført resultat.....	165.993	-669
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>243.893</b>	<b>-584</b>

**Balance 31. december**  
**AKTIVER**

Note	2017	2016 kr. 1.000
3 Grunde og bygninger .....	5.308.770	5.391
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>5.308.770</b>	<b>5.391</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>5.308.770</b>	<b>5.391</b>
Andre tilgodehavender .....	0	809
Periodeafgrænsningsposter .....	15.431	13
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>15.431</b>	<b>822</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>15.431</b>	<b>822</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>5.324.201</b>	<b>6.213</b>

**Balance 31. december****PASSIVER**

Note	2017	2016 kr. 1.000
Virksomhedskapital .....	50.000	50
Overført resultat.....	3.010.509	2.844
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	77.900	85
<b>4 EGENKAPITAL.....</b>	<b>3.138.409</b>	<b>2.979</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	389.000	320
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>389.000</b>	<b>320</b>
Kreditinstitutter.....	1.125.243	2.405
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.125.243</b>	<b>2.405</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	285.000	0
Kreditinstitutter.....	224.645	98
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	25.313	341
<b>6 Selskabsskat.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Anden gæld.....	114.316	51
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	22.275	19
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>671.549</b>	<b>509</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>1.796.792</b>	<b>2.914</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>5.324.201</b>	<b>6.213</b>
<b>7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

	2017	2016 kr. 1.000
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget .....	1	1
Lønninger .....	170.763	338
Andre omkostninger til social sikring.....	5.553	6
	<u>176.316</u>	<u>344</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat .....	69.000	-165
	<u>69.000</u>	<u>-165</u>
		<b>Grunde og bygninger</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 1. januar 2017.....		5.569.341
Årets tilgang .....		0
Afgang .....		0
<b>Kostpris 31. december 2017 .....</b>		<u>5.569.341</u>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2017.....		-178.082
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....		0
Af-/nedskrivninger.....		-82.489
<b>Af-/nedskrivninger 31. december 2017 .....</b>		<u>-260.571</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017 .....</b>		<u>5.308.770</u>

## Noter

	1/1 2017	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdis- ponering	31/12 2017
<b>4 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital .....	50.000	0	0	50.000
Overført resultat.....	2.844.516	0	165.993	3.010.509
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	85.000	-85.000	77.900	77.900
	<u>2.979.516</u>	<u>-85.000</u>	<u>243.893</u>	<u>3.138.409</u>

	1/1 2017 Gæld i alt	31/12 2017 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Kreditinstitutter.....	2.404.830	1.410.243	285.000	0
	<u>2.404.830</u>	<u>1.410.243</u>	<u>285.000</u>	<u>0</u>

	2017	2016 kr. 1.000
<b>6 Selskabsskat</b>		
Selskabsskat, primo .....	0	1
Betalt indkomstskat i regnskabsåret .....	0	-1
	<u>0</u>	<u>0</u>

### 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution til sikkerhed for Rodelund ApS's mellemværende med Spar Nord Bank A/S.

Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser herudover andrager kr. 0.

## Noter

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger på i alt kr. 2.287.053. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger udgør kr. 5.308.770. Pantet er fordelt som følgende:

Vedrørende mellemværende med Byggefirma H.J. Nielsen Virklund ApS er der udstedt pantebrev på i alt kr. 181.053.

Vedrørende mellemværende med Dansk Fuels A/S er der udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 706.000.

Vedrørende mellemværende med Spar Nord Bank A/S samt Rodelund ApS's mellemværende med Spar Nord Bank A/S er der udstedt ejerpantebrev på i alt kr. 1.400.000.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelse herudover andrager kr. 0.