

Grauballe Bankier ApS

Skærbækvej 16, 8600 Silkeborg

CVR-nr. 87 18 47 14

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2016.

Orla Bækgaard Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Grauballe Bankier ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 31. maj 2016

Direktion

Orla Bækgaard Jørgensen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Grauballe Bankier ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Grauballe Bankier ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 præsentation 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 påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hammel, den 31. maj 2016

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Ruben Stæhr

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Grauballe Bankier ApS Skærbækvej 16 8600 Silkeborg
	Telefon: 86853411 Telefax: 86853455
	CVR-nr.: 87 18 47 14 Stiftet: 1. januar 1979 Hjemsted: Silkeborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december 36. regnskabsår
Direktion	Orla Bækgaard Jørgensen, Nørrevænget 44, 8600 Silkeborg
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelse	Nykredit

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Grauballe Bankier 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter 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.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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

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 rentekomkostninger, finansielle omkostninger forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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”.

Anvendt regnskabspraksis

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”.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

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.

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 skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris. I efterfølgende perioder måles prioritetsgæld til dagsværdi, svarende til kursen på de bagvedliggende obligationer. Ændringen til dagsværdi føres over resultatopgørelsen.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	1.803.310	440.267
2 Personaleomkostninger	-78.379	-18.202
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-9.895	-6.596
Andre driftsomkostninger	0	4.638
Dagsværdiregulering vedrørende investeringsejendomme	698.120	-329.096
Driftsresultat	2.413.156	91.011
Andre finansielle indtægter	113	8.267
Andre finansielle omkostninger	-296.801	-464.096
Resultat før skat	2.116.468	-364.818
3 Skat af årets resultat	-321.809	79.639
Årets resultat	1.794.659	-285.179
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	50.600	49.900
Overføres til overført resultat	1.744.059	0
Disponeret fra overført resultat	0	-335.079
Disponeret i alt	1.794.659	-285.179

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	32.982	42.877
4 Investeringsejendomme	<u>38.577.043</u>	<u>36.483.140</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>38.610.025</u>	<u>36.526.017</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>38.610.025</u>	<u>36.526.017</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	11.700	0
Andre tilgodehavender	49.076	91.945
Periodeafgrænsningsposter	<u>5.117</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>65.893</u>	<u>91.945</u>
Likvide beholdninger	<u>160.922</u>	<u>112.843</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>226.815</u>	<u>204.788</u>
Aktiver i alt	<u>38.836.840</u>	<u>36.730.805</u>

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	200.000	200.000
5	Overført resultat	14.116.774	12.372.715
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	50.600	49.900
	Egenkapital i alt	<u>14.367.374</u>	<u>12.622.615</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	3.399.069	3.231.585
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.399.069</u>	<u>3.231.585</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	19.578.018	19.255.765
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>19.578.018</u>	<u>19.255.765</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	252.000	178.000
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	40.200	32.700
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	62.902	30.267
	Selskabsskat	154.325	0
	Anden gæld	982.952	1.379.873
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.492.379</u>	<u>1.620.840</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>21.070.397</u>	<u>20.876.605</u>
	Passiver i alt	<u>38.836.840</u>	<u>36.730.805</u>
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Nærtstående parter		

Noter

1. Hovedaktivitet

Selskabets formål har i lighed med tidligere år bestået af udlejning samt køb og salg af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	78.229	18.112
Andre omkostninger til social sikring	<u>150</u>	<u>90</u>
	<u>78.379</u>	<u>18.202</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	154.325	0
Regulering af udskudt skat	<u>167.484</u>	<u>-79.639</u>
	<u>321.809</u>	<u>-79.639</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	21.185.809	18.745.517
Tilgang i årets løb	<u>1.372.163</u>	<u>2.440.293</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>22.557.972</u>	<u>21.185.810</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	15.297.330	15.626.426
Årets værdiregulering	<u>721.741</u>	<u>-329.096</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	<u>16.019.071</u>	<u>15.297.330</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>38.577.043</u>	<u>36.483.140</u>

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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveaue.

Selskabet har 9 udlejningsejendomme og 1 grund. 6 af ejendommene er beliggende i Silkeborg, 1 i Vejle og 2 i Kjellerup, hvor grunden også ligger. Alle ejendomme er beboelsesejendomme. Afkastkravet for ejendommene er vurderet til 5 %. Der er ved værdiansættelse taget hensyn til ejendommens individuelle forhold, herunder beliggenhed, ejendommens stand og alternative anvendelsesmuligheder

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>		
5. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2015	12.372.715	12.707.794		
Årets overførte overskud eller underskud	<u>1.744.059</u>	<u>-335.079</u>		
	<u>14.116.774</u>	<u>12.372.715</u>		
6. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>252.000</u>	<u>18.163.890</u>	<u>19.830.017</u>	<u>19.433.764</u>
	<u>252.000</u>	<u>18.163.890</u>	<u>19.830.017</u>	<u>19.433.764</u>

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 19,8 mio. kr. og pengeinstitutter 0 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 38,6 mio. kr.

8. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Orla Bækgaard Jørgensen, Nørrevænget 44, 8600 Silkeborg