

# **Grauballe Bankier ApS**

**Grønbækvej 12, Grauballe, 8600 Silkeborg**

**CVR-nr. 87 18 47 14**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2018.

---

Orla Jørgensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 25. april 2018

### **Direktion**

Orla Bækgaard Jørgensen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Grauballe Bankier ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Grauballe Bankier ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hammel, den 25. april 2018

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

### **Ruben Stæhr**

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 34327

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Grauballe Bankier ApS Grønbackvej 12, Grauballe 8600 Silkeborg
	Telefon: 40156011
	CVR-nr.: 87 18 47 14
	Stiftet: 24. juli 1979
	Hjemsted: Silkeborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 38. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Orla Bækgaard Jørgensen, Nørrevænget 44, 8600 Silkeborg
<b>Revisor</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit Bank A/S

## 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 nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, 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.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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”.

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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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 den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### 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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.721.493</b>	<b>1.525.252</b>
2 Personaleomkostninger	-434.651	-429.909
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-9.895	-9.895
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.276.947</b>	<b>1.085.448</b>
3 Andre finansielle omkostninger	-272.392	-367.668
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.004.555</b>	<b>717.780</b>
4 Skat af årets resultat	-222.403	-337.187
<b>Årets resultat</b>	<b>782.152</b>	<b>380.593</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	52.900	51.700
Overføres til overført resultat	729.252	328.893
<b>Disponeret i alt</b>	<b>782.152</b>	<b>380.593</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
5 Investeringsejendomme	39.936.406	38.760.250
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	13.192	23.087
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>39.949.598</u>	<u>38.783.337</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>39.949.598</u></b>	<b><u>38.783.337</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	0	90.849
Andre tilgodehavender	19.876	53.676
Periodeafgrænsningsposter	3.938	0
Tilgodehavender i alt	<u>23.814</u>	<u>144.525</u>
Likvide beholdninger	<u>215.917</u>	<u>206.730</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>239.731</u></b>	<b><u>351.255</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>40.189.329</u></b>	<b><u>39.134.592</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Egenkapital</b>		
6 Virksomhedskapital	200.000	200.000
7 Overført resultat	15.174.919	14.445.667
Foreslået udbytte for regnskabsåret	52.900	51.700
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>15.427.819</u></b>	<b><u>14.697.367</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	3.610.742	3.627.105
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>3.610.742</u></b>	<b><u>3.627.105</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	19.082.356	19.358.887
Langfristede gældsforpligtelser i alt	19.082.356	19.358.887
8 Kortfristet del af langfristet gæld	334.000	318.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	55.900	61.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser	44.438	0
Selskabsskat	214.766	0
Anden gæld	1.419.308	1.071.533
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.068.412	1.451.233
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>21.150.768</u></b>	<b><u>20.810.120</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>40.189.329</u></b>	<b><u>39.134.592</u></b>

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## 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>2017</u>	<u>2016</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	351.268	351.677
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>83.383</u>	<u>78.232</u>
	<b><u>434.651</u></b>	<b><u>429.909</u></b>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 <u>1</u>	 <u>1</u>
 <b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Andre renteomkostninger	<u>272.392</u>	<u>367.668</u>
	<b><u>272.392</u></b>	<b><u>367.668</u></b>
 <b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	238.766	109.151
Regulering af udskudt skat	<u>-16.363</u>	<u>228.036</u>
	<b><u>222.403</u></b>	<b><u>337.187</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2017	22.741.179	22.557.972
Tilgang i årets løb 31. december 2017	<u>1.176.156</u>	<u>183.207</u>
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b><u>23.917.335</u></b>	<b><u>22.741.179</u></b>
Opskrivninger 1. januar 2017	<u>16.019.071</u>	<u>16.019.071</u>
<b>Opskrivninger 31. december 2017</b>	<b><u>16.019.071</u></b>	<b><u>16.019.071</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u>39.936.406</u></b>	<b><u>38.760.250</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Der er ikke indregnet tomgang. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Selskabet har 10 udlejningsejendomme og 1 grund. 6 af ejendommene er beliggende i Silkeborg, 1 i Vejle og 3 i Kjellerup, hvor grunden også ligger. Alle ejendomme er beboelsesejendomme. Afkastkravet for ejendommene er fastsat til 5 %. Der er ved værdiansættelse taget hensyn til ejendommens individuelle forhold, herunder beliggenhed, ejendommens stand og alternative anvendelsesmuligheder.

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>6. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>200.000</u></b>
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2017	14.445.667	14.116.774
Årets overførte overskud eller underskud	<u>729.252</u>	<u>328.893</u>
	<b><u>15.174.919</u></b>	<b><u>14.445.667</u></b>

## Noter

---

### 8. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>
Gæld til realkreditinstitutter	334.000	17.700.000	19.416.355	19.676.885
	<b><u>334.000</u></b>	<b><u>17.700.000</u></b>	<b><u>19.416.355</u></b>	<b><u>19.676.885</u></b>

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 19,4 mio. kr. og pengeinstitutter 0 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 38,3 mio. kr.