

Grauballe Bankier ApS

Grønbækvej 12, Grauballe, 8600 Silkeborg

CVR-nr. 87 18 47 14

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2021.

Orla Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Noter	7
Anvendt regnskabspraksis	9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 30. juni 2021

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 2020 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 revisors Etiske 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 30. juni 2021

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Ruben Stæhr

statsautoriseret revisor
mne34327

Selskabsoplysninger

Selskabet	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 41. regnskabsår
Direktion	Orla Bækgaard Jørgensen, Nørrevænget 44, 8600 Silkeborg
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelse	Nykredit Bank A/S
Modervirksomhed	Rosenlund Holding ApS

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttofortjeneste	1.522.397	1.536.400
2 Personaleomkostninger	-422.265	-404.332
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-6.666	-3.852
Dagsværdiregulering vedrørende investeringsejendomme	-2.862.145	290.930
Driftsresultat	-1.768.679	1.419.146
3 Andre finansielle omkostninger	-194.076	-177.824
Resultat før skat	-1.962.755	1.241.322
4 Skat af årets resultat	426.328	-274.629
Årets resultat	-1.536.427	966.693
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	966.693
Disponeret fra overført resultat	-1.536.427	0
Disponeret i alt	-1.536.427	966.693

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver		
5 Investeringsejendomme	38.670.000	40.970.001
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	12.779	19.445
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>38.682.779</u>	<u>40.989.446</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>38.682.779</u>	<u>40.989.446</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	7.500
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	14.565	50.338
Tilgodehavender i alt	<u>14.565</u>	<u>57.838</u>
Likvide beholdninger	<u>512.353</u>	<u>168.441</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>526.918</u>	<u>226.279</u>
Aktiver i alt	<u>39.209.697</u>	<u>41.215.725</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat	15.205.215	16.741.642
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Egenkapital i alt	<u>15.405.215</u>	<u>16.941.642</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.579.724	3.727.930
Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.579.724</u>	<u>3.727.930</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	18.020.141	18.334.169
Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.020.141	18.334.169
Kortfristet del af langfristet gæld	330.000	370.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	14.000	26.925
Leverandører af varer og tjenesteydelser	64.926	53.619
Selskabsskat	0	63.490
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	721.890	104.489
Anden gæld	2.073.801	1.593.461
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.204.617	2.211.984
Gældsforpligtelser i alt	<u>21.224.758</u>	<u>20.546.153</u>
Passiver i alt	<u>39.209.697</u>	<u>41.215.725</u>

6 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>2020</u>	<u>2019</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	300.000	300.000
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>122.265</u>	<u>104.332</u>
	422.265	404.332
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3. Andre finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	<u>194.076</u>	<u>177.824</u>
	194.076	177.824
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	721.890	208.979
Regulering af udskudt skat	-1.148.206	65.650
Regulering af tidligere års udskudte skat	<u>-12</u>	<u>0</u>
	-426.328	274.629

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2020	24.423.277	24.251.915
Tilgang i årets løb	<u>562.145</u>	<u>171.362</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>24.985.422</u>	<u>24.423.277</u>
Opskrivninger 1. januar 2020	16.546.723	16.255.794
Årets værdiregulering	<u>-2.862.145</u>	<u>290.930</u>
Opskrivninger 31. december 2020	<u>13.684.578</u>	<u>16.546.724</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>38.670.000</u>	<u>40.970.001</u>

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 m.v. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Selskabet har solgt ejendommen beliggende i Vejle pr. 1 januar 2021. Ejendommen er indregnet til salgsprisen pr. 31. december 2020.

Derudover har selskabet 10 udlejningsejendomme og 1 grund. 6 af ejendommene er beliggende i Silkeborg, 1 i Ulfborg, 3 i Kjellerup, hvor grunden også ligger. Alle ejendomme er beboelsesejendomme. Afkastkravet for ejendommene er uændret i forhold til sidste år, 4,5-5,0%. Der er ved værdiansættelse taget hensyn til ejendommens individuelle forhold, herunder beliggenhed, ejendommens stand og alternative anvendelsesmuligheder.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 18 mio. kr. og pengeinstitutter 0 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 37 mio. kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Grauballe Bankier ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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 indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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 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.

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 kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

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 sambeskatte 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).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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:

	Brugstid
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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens 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 nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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.

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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Grauballe Bankier ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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