

Grauballe Bankier ApS

Grønбækvej 12, Grauballe, 8600 Silkeborg

CVR-nr. 87 18 47 14

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. august 2020.

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 2019	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Noter	7
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 14. august 2020

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 2019 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 14. august 2020

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Ruben Stæhr

statsautoriseret revisor
mne34327

Selskabsoplysninger

Selskabet	Grauballe Bankier ApS Grønbækvej 12, Grauballe 8600 Silkeborg
	Telefon: 40156011
	CVR-nr.: 87 18 47 14
	Stiftet: 24. juli 1979
	Hjemsted: Silkeborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 40. regnskabsår
Direktion	Orla Bækgaard Jørgensen, Nørrevænget 44, 8600 Silkeborg
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelse	Nykredit Bank A/S

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	1.536.400	1.207.127
2 Personaleomkostninger	-404.332	-401.359
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-3.852	-9.895
Dagsværdiregulering vedrørende investeringsejendomme	290.930	236.723
Driftsresultat	1.419.146	1.032.596
3 Andre finansielle omkostninger	-177.824	-191.112
Resultat før skat	1.241.322	841.484
4 Skat af årets resultat	-274.629	-187.454
Årets resultat	966.693	654.030
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	54.000
Overføres til overført resultat	966.693	600.030
Disponeret i alt	966.693	654.030

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver		
5 Investeringsejendomme	40.970.001	40.507.708
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	19.445	3.297
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>40.989.446</u>	<u>40.511.005</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>40.989.446</u>	<u>40.511.005</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.500	4.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	50.338	0
Andre tilgodehavender	0	2.015
Periodeafgrænsningsposter	0	5.165
Tilgodehavender i alt	<u>57.838</u>	<u>11.180</u>
Likvide beholdninger	<u>168.441</u>	<u>116.446</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>226.279</u>	<u>127.626</u>
Aktiver i alt	<u>41.215.725</u>	<u>40.638.631</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Egenkapital		
7 Virksomhedskapital	200.000	200.000
8 Overført resultat	16.741.642	15.774.949
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	54.000
Egenkapital i alt	<u>16.941.642</u>	<u>16.028.949</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	3.727.930	3.662.280
Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.727.930</u>	<u>3.662.280</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	18.334.169	18.717.384
Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.334.169	18.717.384
9 Kortfristet del af langfristet gæld	370.000	350.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	26.925	46.900
Leverandører af varer og tjenesteydelser	53.619	91.311
Selskabsskat	63.490	93.916
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	104.489	0
Anden gæld	1.593.461	1.647.891
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.211.984	2.230.018
Gældsforpligtelser i alt	<u>20.546.153</u>	<u>20.947.402</u>
Passiver i alt	<u>41.215.725</u>	<u>40.638.631</u>

10 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>2019</u>	<u>2018</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	300.000	322.406
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>104.332</u>	<u>78.953</u>
	<u>404.332</u>	<u>401.359</u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 <u>1</u>	 <u>1</u>
 3. Andre finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	<u>177.824</u>	<u>191.112</u>
	<u>177.824</u>	<u>191.112</u>
 4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	208.979	135.916
Regulering af udskudt skat	<u>65.650</u>	<u>51.538</u>
	<u>274.629</u>	<u>187.454</u>

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2019	24.251.915	23.917.335
Tilgang i årets løb	<u>171.362</u>	<u>334.579</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>24.423.277</u>	<u>24.251.914</u>
Opskrivninger 1. januar 2019	16.255.794	16.019.071
Årets værdiregulering	<u>290.930</u>	<u>236.723</u>
Opskrivninger 31. december 2019	<u>16.546.724</u>	<u>16.255.794</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>40.970.001</u>	<u>40.507.708</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 11 udlejningsejendomme og 1 grund. 6 af ejendommene er beliggende i Silkeborg, 1 i Ulfborg, 1 i Vejle og 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 ejendommenes individuelle forhold, herunder beliggenhed, ejendommenes stand og alternative anvendelsesmuligheder.

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2019	125.173	125.173
Tilgang i årets løb	<u>20.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>145.173</u>	<u>125.173</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-111.981	-111.981
Årets af-/nedskrivninger	<u>-13.747</u>	<u>-9.895</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>-125.728</u>	<u>-121.876</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>19.445</u>	<u>3.297</u>

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>		
7. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar 2019	200.000	200.000		
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>		
8. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2019	15.774.949	15.174.919		
Årets overførte overskud eller underskud	966.693	600.030		
	<u>16.741.642</u>	<u>15.774.949</u>		
9. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt	Kortfristet	Langfristet	Restgæld
	31/12 2019	del af lang-	gæld	efter 5 år
	<u>31/12 2019</u>	fristet gæld	31/12 2019	<u>31/12 2019</u>
Gæld til realkreditinstitutter	18.704.169	370.000	18.334.169	0
	<u>18.704.169</u>	<u>370.000</u>	<u>18.334.169</u>	<u>0</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 18,7 mio. kr. og pengeinstitutter 0 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 38,6 mio. kr.

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 indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste 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 til-læg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i re-sultatopgørelsen 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 resultatopgørel-sen 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 dat-tervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Af-skrivningsperioden 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 resultatop-gørelsen.

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dat-tervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

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.

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”.

Investeringsjendomme 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 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.

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.

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.

Gældsforpligtelser

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