

Grauballe Bankier ApS

Grønbackvej 12, Grauballe, 8600 Silkeborg

CVR-nr. 87 18 47 14

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. januar 2023.

Orla Bækgaard Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Noter	7
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 31. januar 2023

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 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Hadsten, den 31. januar 2023

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 43. 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>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	1.104.108	1.144.201
2 Personaleomkostninger	-300.000	-300.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-6.113	-6.666
Dagsværdiregulering vedrørende investeringsejendomme	-7.602.308	-1.525.559
Driftsresultat	-6.804.313	-688.024
3 Øvrige finansielle omkostninger	-229.143	-217.240
Resultat før skat	-7.033.456	-905.264
Skat af årets resultat	1.546.989	344.280
Årets resultat	-5.486.467	-560.984
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	1.000.000
Disponeret fra overført resultat	-5.486.467	-1.560.984
Disponeret i alt	-5.486.467	-560.984

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2022	2021
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	25.436.847	32.844.441
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	6.113
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>25.436.847</u>	<u>32.850.554</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>25.436.847</u>	<u>32.850.554</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	511
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	356.900
Andre tilgodehavender	76.200	63.400
Periodeafgrænsningsposter	0	2.235
Tilgodehavender i alt	<u>76.200</u>	<u>423.046</u>
Likvide beholdninger	<u>437.392</u>	<u>558.620</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>513.592</u>	<u>981.666</u>
Aktiver i alt	<u>25.950.439</u>	<u>33.832.220</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat	8.157.764	13.644.231
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	1.000.000
Egenkapital i alt	8.357.764	14.844.231
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	430.813	2.099.750
Hensatte forpligtelser i alt	430.813	2.099.750
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	14.932.140	15.279.690
Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.932.140	15.279.690
Kortfristet del af langfristet gæld	204.821	327.435
Modtagne forudbetalinger fra kunder	31.000	57.906
Leverandører af varer og tjenesteydelser	49.063	48.848
Gæld til tilknyttede virksomheder	597.457	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	593.194	414.306
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	121.948	135.694
Anden gæld	622.239	624.360
Periodeafgrænsningsposter	10.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.229.722	1.608.549
Gældsforpligtelser i alt	17.161.862	16.888.239
Passiver i alt	25.950.439	33.832.220

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	<u>300.000</u>	<u>300.000</u>
	<u>300.000</u>	<u>300.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	18.012	0
Andre finansielle omkostninger	<u>211.131</u>	<u>217.240</u>
	<u>229.143</u>	<u>217.240</u>

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	23.704.664	24.985.422
Tilgang i årets løb	194.714	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-1.280.758</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>23.899.378</u>	<u>23.704.664</u>
Opskrivninger 1. januar 2022	9.139.777	13.684.578
Årets værdiregulering	-7.602.308	-1.525.559
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-3.019.242</u>
Opskrivninger 31. december 2022	<u>1.537.469</u>	<u>9.139.777</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>25.436.847</u>	<u>32.844.441</u>

Selskabets ejendomme består primært af 10 udlejningsejendomme og 1 grund. 6 af ejendommene er beliggende i Silkeborg, 1 i Ulfborg, 3 i Kjellerup

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på ejendommene og et afkastkrav på 4,75% - 6,75% for boligejendomme i Silkeborg (4,50-6,5% sidste år). Afkastkravet for ejendommen i Kjellerup er fastsat til 6,75% (5,75% sidste år) og Ulfborg er fastsat til 8,50% (7,5% sidste år).

Afkastkravet er fastsat på baggrund af eksterne afkastrapporter under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og alder.

Der er ved værdiansættelse taget hensyn til ejendommens individuelle forhold, herunder beliggenhed, ejendommens stand og alternative anvendelsesmuligheder.

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 forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v. Der er endvidere indregnet en tomgang på op til 5% (0% sidste år). Der har historisk kun været tomgang ved planlagte renoveringer, men den aktuelle økonomiske situation gør, at der har været tomgang i 2022 og det forventes også i 2023.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investerings-ejendommene.

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2022	145.173	145.173
Kostpris 31. december 2022	145.173	145.173
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-139.060	-132.394
Årets af-/nedskrivninger	-6.113	-6.666
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	-145.173	-139.060
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	0	6.113

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, omkostninger vedrørende investeringsejendomme og eksterne omkostninger.

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

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

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 i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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. 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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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 med udkast på i eksterne markedsrapporter 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”.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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.

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 kildeskatter 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 nettorealisationsværdi.

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 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

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