

# Michael Grundholm Ejendomme A/S

Ved Vandværket 7, 3., 7100 Vejle  
CVR-nr. 30 55 18 77

Årsrapport 2024/25

1. juli - 30. juni

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 20. oktober 2025

---

Michael Grundholm

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Roms Hule 4, 1. sal  
DK-7100 Vejle  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 76 42 94 00  
Vejle@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the letters.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledelsespåtegning</a>	4
<a href="#">Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger</a>	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	7
<a href="#">Balance</a>	8-9
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	10
<a href="#">Noter</a>	11-12
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	13-15

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Michael Grundholm Ejendomme A/S Ved Vandværket 7, 3. 7100 Vejle
	CVR-nr.: 30 55 18 77 Stiftet: 26. juni 2007 Kommune: Vejle Regnskabsår: 1. juli 2024 - 30. juni 2025
<b>Bestyrelse</b>	Anne Dorthe Grundholm Daniel Nørskov Grundholm Michael Thornemann Grundholm
<b>Direktion</b>	Michael Thornemann Grundholm
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Michael Grundholm Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 20. oktober 2025

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Michael Thornemann Grundholm

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Anne Dorthe Grundholm

\_\_\_\_\_  
Daniel Nørskov Grundholm

\_\_\_\_\_  
Michael Thornemann Grundholm

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitalejeren i Michael Grundholm Ejendomme A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Michael Grundholm Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Vejle, den 20. oktober 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Kristian Frost Vingum  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne36183

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er køb, salg, besiddelse og administration af ejendomme, investering og dermed beslægtet virksomhed.

## **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-291.049</b>	<b>93.492</b>
Af- og nedskrivninger		-18.301	-18.847
<b>Driftsresultat</b>		<b>-309.350</b>	<b>74.645</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	-19.725
Andre finansielle indtægter		147.430	184.916
Andre finansielle omkostninger	2	-198.315	-302.418
<b>Resultat før skat</b>		<b>-360.235</b>	<b>-62.582</b>
Skat af årets resultat	3	-449.278	7.940
<b>Årets resultat</b>		<b>-809.513</b>	<b>-54.642</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-809.513	-54.642
<b>I alt</b>		<b>-809.513</b>	<b>-54.642</b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		62.368	80.669
Investeringsjendomme		6.900.000	6.900.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4</b>	<b>6.962.368</b>	<b>6.980.669</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.962.368</b>	<b>6.980.669</b>
Tilgodehavende hos associerede virksomheder		2.870.723	2.663.179
Udskudte skatteaktiver		0	449.278
Andre tilgodehavender		0	7.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.870.723</b>	<b>3.119.457</b>
Likvide beholdninger		16.362	46.780
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.887.085</b>	<b>3.166.237</b>
<b>Aktiver</b>		<b>9.849.453</b>	<b>10.146.906</b>

## Balance 30. juni

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiekapital		500.000	500.000
Overført overskud		3.766.540	4.576.053
<b>Egenkapital</b>		<b>4.266.540</b>	<b>5.076.053</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.181.478	1.269.468
Anden gæld		42.000	24.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>1.223.478</b>	<b>1.293.968</b>
Gæld til realkreditinstitutter		87.914	87.000
Anden gæld		4.271.521	3.689.885
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.359.435</b>	<b>3.776.885</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.582.913</b>	<b>5.070.853</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.849.453</b>	<b>10.146.906</b>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 7

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2024	500.000	4.576.053	5.076.053
Forslag til resultatdisponering		-809.513	-809.513
<b>Egenkapital 30. juni 2025</b>	<b>500.000</b>	<b>3.766.540</b>	<b>4.266.540</b>

## Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>1   Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
<b>2   Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger i øvrigt	198.315	302.418
	<b>198.315</b>	<b>302.418</b>
<b>3   Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	449.278	-7.940
	<b>449.278</b>	<b>-7.940</b>
<b>4   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2024	183.534	8.261.778
Kostpris 30. juni 2025	<b>183.534</b>	<b>8.261.778</b>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2024	102.865	0
Årets afskrivninger	18.301	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2025	<b>121.166</b>	<b>0</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2024	0	-1.361.778
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2025	<b>0</b>	<b>-1.361.778</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b>	<b>62.368</b>	<b>6.900.000</b>

## Noter

### 4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Boligejendomme består af udlejningsejendom i Vejle.

Dagsværdien for boligejendommene i Vejle vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Værdiansættelsen er sket med udgangspunkt i det forventede samlede driftsafkast på 345 tkr. for det kommende år, baseret på den indgående leje for 2025/26 samt de løbende driftsomkostninger såsom ejendomsskat, forsikring og vedligeholdelse m.v.

Ved beregningen er anvendt et afkast, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Det anvendte afkast for ejendommene er 5,00%.

### 5 | Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. juli 2024	19.725
Kostpris 30. juni 2025	<b>19.725</b>
Værdireguleringer 1. juli 2024	-19.725
Værdireguleringer 30. juni 2025	<b>-19.725</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b>	<b>0</b>

### 6 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/6 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	1.269.392	87.914	904.000	1.356.468
Anden gæld	42.000	0	42.000	24.500
	<b>1.311.392</b>	<b>87.914</b>	<b>946.000</b>	<b>1.380.968</b>

### 7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, der pr. 30. juni 2025 udgør 1.282 tkr., er der stillet garanti på 109 t.kr. samt afgivet pant i på nominelt 2.000 tkr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør 6.900 tkr.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Michael Grundholm Ejendomme A/S for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi og lokaler.

#### Personaleomkostninger

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

#### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af associerede virksomheders resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele af associerede virksomheder overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realiseret. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt til- læg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år	0-30 %

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

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsjendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsjendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelssummen på investeringsjendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi af kapitalandelen.

Nettopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

## Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Kapitalandele i associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt ud fra et konkret vurderet nedskrivningsbehov. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem netprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.