



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Roms Hule 4, 1. sal
DK-7100 Vejle
CVR-nr. 20 22 26 70

MICHAEL GRUNDHOLM EJENDOMME A/S

VED VANDVÆRKET 7, 3., 7100 VEJLE

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. december 2024

Michael Grundholm

CVR-NR. 30 55 18 77

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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 2023 - 30. juni 2024
Bestyrelse	Anne Dorte Grundholm Finn Dyhre Hansen Michael Grundholm
Direktion	Michael Grundholm
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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 19. december 2024

Direktion:

Michael Grundholm

Bestyrelse:

Anne Dorthe Grundholm

Finn Dyhre Hansen

Michael 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 2023 - 30. juni 2024 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 19. december 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

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	2023/24 kr.	2022/23 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		94.212	-61.156
Personaleomkostninger.....	1	-720	-120.782
Af- og nedskrivninger.....		-18.847	-24.863
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	-1.169.309
DRIFTSRESULTAT		74.645	-1.376.110
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-19.725	-98.770
Andre finansielle indtægter.....		184.916	120.688
Andre finansielle omkostninger.....		-302.418	-205.310
RESULTAT FØR SKAT		-62.582	-1.559.502
Skat af årets resultat.....	2	7.940	133.077
ÅRETS RESULTAT		-54.642	-1.426.425
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-54.642	-1.426.425
I ALT		-54.642	-1.426.425

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		80.669	99.516
Investeringsjendomme.....		6.900.000	6.900.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	6.980.669	6.999.516
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		0	19.725
Finansielle anlægsaktiver.....	4	0	19.725
ANLÆGSAKTIVER.....		6.980.669	7.019.241
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		2.663.179	2.412.263
Udskudte skatteaktiver.....		449.278	441.338
Andre tilgodehavender.....		7.000	0
Tilgodehavender.....		3.119.457	2.853.601
Likvide beholdninger.....		46.780	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.166.237	2.853.601
AKTIVER.....		10.146.906	9.872.842

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		4.576.053	4.630.695
EGENKAPITAL.....		5.076.053	5.130.695
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.269.468	1.356.468
Anden gæld.....		24.500	24.500
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	1.293.968	1.380.968
Gæld til realkreditinstitutter.....		87.000	84.870
Gæld til pengeinstitutter.....		0	8.837
Anden gæld.....		3.689.885	3.267.472
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.776.885	3.361.179
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		5.070.853	4.742.147
PASSIVER.....		10.146.906	9.872.842
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2023.....	500.000	4.630.695	5.130.695
Forslag til resultatdisponering.....		-54.642	-54.642
Egenkapital 30. juni 2024.....	500.000	4.576.053	5.076.053

NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager	0	120.000	
Andre omkostninger til social sikring.....	720	782	
	720	120.782	
Skat af årets resultat			2
Regulering af udskudt skat.....	-7.940	-133.077	
	-7.940	-133.077	
Materielle anlægsaktiver			3
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
kr.			
Kostpris 1. juli 2023.....	183.534	8.261.779	
Kostpris 30. juni 2024.....	183.534	8.261.779	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2023.....	84.018	0	
Årets afskrivninger	18.847	0	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2024.....	102.865	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2023.....	0	-1.361.779	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2024.....	0	-1.361.779	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024.....	80.669	6.900.000	

Boligejendomme består af udlejningsejendom i Vejle.

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

Værdiansættelsen er sket med udgangspunkt i det forventede samlede driftsafkast på 349 tkr. for det kommende år, baseret på den indgående leje for 2024/25 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, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv. Det anvendte afkast for ejendommene er 5,00%.

NOTER

	Note
Finansielle anlægsaktiver	4
	Kapitalandele i associerede virksomheder
kr.	
Kostpris 1. juli 2023.....	19.725
Kostpris 30. juni 2024.....	19.725
Værdireguleringer 1. juli 2023.....	-19.725
Værdireguleringer 30. juni 2024.....	-19.725
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024.....	0

Langfristede gældsforpligtelser	5			
kr.	30/6 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.356.468	87.000	912.000	1.441.338
Anden gæld.....	24.500	0	0	24.500
	1.380.968	87.000	912.000	1.465.838

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, der pr. 30. juni 2024 udgør 1.356 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 2024 udgør 6.900 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Michael Grundholm Ejendomme A/S for 2023/24 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

Udbytte fra kapitalandele af associerede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer. Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. 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 tillæg 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**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.

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

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, 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 til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi af kapitalandelen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatte.

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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.