

# MICRJ 1 Grønvej ApS

Søndervej 38A, 2830 Virum  
CVR-nr. 33 87 04 69

## Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 04.06.25

Jens Starkner  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 19

---

---

**Selskabet**

---

MICRJ 1 Grønvej ApS  
Søndervej 38A  
2830 Virum  
Hjemsted: Lyngby-Taarbæk  
CVR-nr.: 33 87 04 69  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Jens Starkner

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for MICRJ 1 Grønvej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 4. juni 2025

**Direktionen**

Jens Starkner

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i MICRJ 1 Grønvej ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for MICRJ 1 Grønvej ApS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til lovgivningen.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Slagelse, den 4. juni 2025

### Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Simon Bach Nielsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne42779

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af lokaler i investeringsejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets investeringsejendom er beliggende i Næstved. Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal.

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

De centrale forudsætninger anvendt ved opgørelsen af dagsværdien er beskrevet i note 5 vortil der henvises. Afkastmodellen er særlig følsom for ændringer i de centrale orudsætninger. En forøgelse eller reduktion af afkastkravet med 0,5%-point vil henholdsvis formindske dagsværdien med t.DKK 605 og forøge dagsværdien med t.DKK 673, hvorved der kan være usikkerhed om den indregnede værdi

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.24 - 31.12.24 udviser et resultat på DKK 1.771.276 mod t.DKK 997 for tiden 01.01.23 - 31.12.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 7.482.381.

Årets resultat er for 2024 positivt påvirket som følge af værdiregulering på selskabets investeringsejendom på t.DKK 500.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

Note		2024 DKK	2023 t.DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.825.047</b>	<b>1.746</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	500.000	-482
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>2.325.047</b>	<b>1.264</b>
2	Finansielle indtægter	117.611	186
3	Finansielle omkostninger	-171.789	-172
	<b>Resultat før skat</b>	<b>2.270.869</b>	<b>1.278</b>
4	Skat af årets resultat	-499.593	-281
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.771.276</b>	<b>997</b>

## Forslag til resultatdisponering

	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	9.000
	Overført resultat	1.771.276	-8.003
	<b>I alt</b>	<b>1.771.276</b>	<b>997</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.24	31.12.23
		DKK	t.DKK
Note			
	Investeringsejendomme	12.100.000	11.600
5	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>12.100.000</b>	<b>11.600</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>12.100.000</b>	<b>11.600</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	13
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.559.397	9.452
	Andre tilgodehavender	74.766	18
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.634.163</b>	<b>9.483</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>344.329</b>	<b>158</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.978.492</b>	<b>9.641</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>14.078.492</b>	<b>21.241</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.24	31.12.23
Note		DKK	t.DKK
	Selskabskapital	80.000	80
	Overført resultat	7.402.381	5.631
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	9.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.482.381</b>	<b>14.711</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.496.315	1.313
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.496.315</b>	<b>1.313</b>
6	Gæld til realkreditinstitutter	3.050.482	3.513
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.050.482</b>	<b>3.513</b>
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	458.255	424
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.532	16
	Gæld til tilknyttede virksomheder	442.278	124
	Deposita	824.614	825
	Selskabsskat	316.635	315
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.049.314</b>	<b>1.704</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.099.796</b>	<b>5.217</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>14.078.492</b>	<b>21.241</b>

7 Oplysninger om dagsværdi

8 Eventualforpligtelser

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Nærtstående parter

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24				
Saldo pr. 01.01.24	80.000	5.631.105	9.000.000	14.711.105
Betalt udbytte	0	0	-9.000.000	-9.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	1.771.276	0	1.771.276
Saldo pr. 31.12.24	80.000	7.402.381	0	7.482.381

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2024 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets investeringsejendom er beliggende i Næstved. Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal.

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

De centrale forudsætninger anvendt ved opgørelsen af dagsværdien er beskrevet i note 5 vortil der henvises. Afkastmodellen er særlig følsom for ændringer i de centrale forudsætninger. En forøgelse eller reduktion af afkastkravet med 0,5%-point vil henholdsvis formindske dagsværdien med t.DKK 605 og forøge dagsværdien med t.DKK 673, hvorved der kan være usikkerhed om den indregnede værdi

	2024	2023
	DKK	t.DKK

## 2. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	107.689	175
Renteindtægter i øvrigt	9.922	11
I alt	117.611	186

## 3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	3.199	0
Renteomkostninger i øvrigt	168.590	172
I alt	171.789	172

	2024 DKK	2023 t.DKK
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	316.635	315
Årets regulering af udskudt skat	182.958	-34
I alt	499.593	281

**5. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.24	8.979.380
Kostpris pr. 31.12.24	8.979.380
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.24	2.620.620
Dagsværdireguleringer i året	500.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.24	3.120.620
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	12.100.000

Selskabets investeringsejendom er en erhvervsejendom på 1.529 m<sup>2</sup> beliggende i Næstved. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er 100% udlejet på en lejekontrakt, hvor lejer kan opsige med 6 måneders varsel. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet driftsresultat på t.DKK 1.150. Afkastkravet udgør 9,5% pr. 31.12.2024 (8,5% pr. 31.12.2023). Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens, beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien på investeringsejendommen.

**6. Langfristede gældsforpligtelser**

	Afdrag første år DKK	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 31.12.24 DKK	Gæld i alt 31.12.23 t.DKK
Gæld til realkreditinstitutter	458.255	1.076.967	3.508.737	3.937
I alt	458.255	1.076.967	3.508.737	3.937

**7. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.24	12.100.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	500.000

Der henvises til note 5 for redegørelse over de primære forudsætninger, som ligger til grund for fastsættelse af dagsværdi af selskabets investeringsejendom.

**8. Eventualforpligtelser***Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Æftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 3.509 der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 12.100.

## 10. Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden MICRJ 1 ApS, Lyngby-Taarbæk.

## 11. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Investeringssejendomme afskrives ikke.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

**Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

**Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

## 11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.