



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 2021 - 30. JUNI 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 4. november 2022

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 2021 - 30. juni 2022	
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 2021 - 30. juni 2022
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 2021 - 30. juni 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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 4. november 2022

Direktion:

Michael Grundholm

Bestyrelse:

Anne Dorthe Grundholm

Finn Dyhre Hansen

Michael Grundholm

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Michael Grundholm Ejendomme A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Michael Grundholm Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 4. november 2022

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat har været tilfredsstillende.

Selskabet har i året solgt en af selskabetsejendomme. I forbindelse med salget er der konstateret en regnskabsmæssig gevinst på 561 tkr. ekskl. handelsomkostninger.

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	2021/22 kr.	2020/21 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		634.639	238.415
Personaleomkostninger.....	1	-203.003	-181.687
Af- og nedskrivninger.....		-14.120	-7.192
Andre driftsomkostninger.....		-28.106	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		655.798	-56.000
DRIFTSRESULTAT		1.045.208	-6.464
Andre finansielle omkostninger.....	2	-165.314	-147.140
RESULTAT FØR SKAT		879.894	-153.604
Skat af årets resultat.....	3	56.567	4.528
ÅRETS RESULTAT		936.461	-149.076
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		936.461	-149.076
I ALT		936.461	-149.076

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		36.707	50.827
Investeringsjendomme.....		7.968.205	10.425.250
Materielle anlægsaktiver.....	4	8.004.912	10.476.077
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		118.495	0
Lejedespositum og andre tilgodehavender.....		0	28.106
Finansielle anlægsaktiver.....	5	118.495	28.106
ANLÆGSAKTIVER.....		8.123.407	10.504.183
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		8.500	0
Udskudte skatteaktiver.....		308.261	251.694
Andre tilgodehavender.....		52.075	35.281
Tilgodehavender.....		368.836	286.975
Likvide beholdninger.....		1.615.337	1.647.778
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.984.173	1.934.753
AKTIVER.....		10.107.580	12.438.936

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		6.057.121	5.120.660
EGENKAPITAL.....		6.557.121	5.620.660
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.427.905	4.207.483
Anden gæld.....		24.500	61.400
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	1.452.405	4.268.883
Gæld til realkreditinstitutter.....		100.525	122.085
Anden gæld.....		1.997.529	2.427.308
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.098.054	2.549.393
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		3.550.459	6.818.276
PASSIVER.....		10.107.580	12.438.936
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2021.....	500.000	5.120.660	5.620.660
Forslag til resultatdisponering.....		936.461	936.461
Egenkapital 30. juni 2022.....	500.000	6.057.121	6.557.121

NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager	203.003	180.000	
Andre omkostninger til social sikring.....	0	1.687	
	203.003	181.687	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	81.869	92.034	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	83.445	55.106	
	165.314	147.140	
Skat af årets resultat			3
Regulering af udskudt skat.....	-56.567	-4.528	
	-56.567	-4.528	
Materielle anlægsaktiver			4
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2021.....	95.862	11.169.477	
Tilgang.....	0	826.157	
Afgang.....	0	-3.834.960	
Kostpris 30. juni 2022.....	95.862	8.160.674	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021.....	45.035	0	
Årets afskrivninger	14.120	0	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2022.....	59.155	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2021.....	0	-744.227	
Årets værdireguleringer.....	0	655.798	
Værdireguleringer solgte aktiver.....	0	-104.040	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2022.....	0	-192.469	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....	36.707	7.968.205	

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.

For boligejendommen beliggende i Vejle, er det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes årligt at udgøre 359 tkr. Årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 58 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %. Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,50 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.

NOTER

					Note
Finansielle anlægsaktiver					5
		Kapitalandele i associerede virksomheder	Lejededesitum og andre tilgodehavender		
Tilgang		118.495		0	
Kostpris 30. juni 2022		118.495		0	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....		118.495		0	
Langfristede gældsforpligtelser					6
	30/6 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2021 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.528.430	100.525	1.025.000	4.329.568	
Anden gæld.....	24.500	0	0	61.400	
	1.552.930	100.525	1.025.000	4.390.968	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					7
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 1.528 tkr., er der afgivet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 7.968 tkr.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Michael Grundholm Ejendomme A/S for 2021/22 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

Huslejeindtægter

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets væsentligste aktiviteter.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler, administration, mv.

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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Udbytte fra associerede virksomheder indregnes i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og 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. 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.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller.

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 kunne realiseres, 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 låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.