



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 2022 - 30. JUNI 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 20. oktober 2023

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 2022 - 30. juni 2023	
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 2022 - 30. juni 2023
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 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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 2023

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 2022 - 30. juni 2023 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 2023

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 mindre tilfredsstillende.

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	2022/23 kr.	2021/22 kr.
BRUTTOTAB		-61.156	634.639
Personaleomkostninger.....	1	-120.782	-203.003
Af- og nedskrivninger.....		-24.863	-14.120
Andre driftsomkostninger.....		0	-28.106
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.169.309	655.798
DRIFTSRESULTAT		-1.376.110	1.045.208
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-98.770	0
Andre finansielle indtægter.....		120.688	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-205.310	-165.314
RESULTAT FØR SKAT		-1.559.502	879.894
Skat af årets resultat.....	3	133.077	56.567
ÅRETS RESULTAT		-1.426.425	936.461
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-1.426.425	936.461
I ALT		-1.426.425	936.461

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		99.516	36.707
Investeringsjendomme.....		6.900.000	7.968.205
Materielle anlægsaktiver.....	4	6.999.516	8.004.912
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		19.725	118.495
Finansielle anlægsaktiver.....	5	19.725	118.495
ANLÆGSAKTIVER.....		7.019.241	8.123.407
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	8.500
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		2.412.263	0
Udskudte skatteaktiver.....		441.338	308.261
Andre tilgodehavender.....		0	52.075
Tilgodehavender.....		2.853.601	368.836
Likvide beholdninger.....		0	1.615.337
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.853.601	1.984.173
AKTIVER.....		9.872.842	10.107.580

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		4.630.695	6.057.121
EGENKAPITAL.....		5.130.695	6.557.121
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.356.468	1.427.905
Anden gæld.....		24.500	24.500
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	1.380.968	1.452.405
Gæld til realkreditinstitutter.....		84.870	100.525
Gæld til pengeinstitutter.....		8.837	0
Anden gæld.....		3.267.472	1.997.529
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.361.179	2.098.054
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		4.742.147	3.550.459
PASSIVER.....		9.872.842	10.107.580
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2022.....	500.000	6.057.120	6.557.120
Forslag til resultatdisponering.....		-1.426.425	-1.426.425
Egenkapital 30. juni 2023.....	500.000	4.630.695	5.130.695

NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager	120.000	203.003	
Andre omkostninger til social sikring.....	782	0	
	120.782	203.003	
Andre finansielle omkostninger			2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	205.310	165.314	
	205.310	165.314	
Skat af årets resultat			3
Regulering af udskudt skat.....	-133.077	-56.567	
	-133.077	-56.567	
Materielle anlægsaktiver			4
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2022.....	95.862	8.160.674	
Tilgang.....	87.672	101.104	
Kostpris 30. juni 2023.....	183.534	8.261.778	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022.....	59.155	0	
Årets afskrivninger	24.863	0	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2023.....	84.018	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2022.....	0	-192.469	
Årets værdireguleringer.....	0	-1.169.309	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2023.....	0	-1.361.778	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....	99.516	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 337 tkr. for det kommende år, baseret på den indgående leje for 2023 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 4,9%.

NOTER

					Note
Finansielle anlægsaktiver					5
				Kapitalandele i associerede virksomheder	
Kostpris 1. juli 2022.....				118.495	
Kostpris 30. juni 2023.....				118.495	
Årets nedskrivning.....				98.770	
Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 30. juni 2023.....				98.770	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....				19.725	
Langfristede gældsforpligtelser					6
	30/6 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2022 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.441.338	84.870	998.000	1.528.430	
Anden gæld.....	24.500	0	0	24.500	
	1.465.838	84.870	998.000	1.552.930	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					7
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 1.441 tkr., er der stillet garanti på 109 t.kr. samt afgivet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 6.900 tkr.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Michael Grundholm Ejendomme A/S for 2022/23 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 af 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**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.

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

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, som er tidspunkt for opnåelse af kontrol. Købsvederlaget består af dagsværdien af det aftalte vederlag i form af overtagne aktiver og forpligtelser. Hvis en del af købsvederlaget er betinget af fremtidige begivenheder eller opfyldelse af aftalte betingelser, indregnes denne del af købsvederlaget til dagsværdi på overtagelsesdagen. Efterfølgende reguleringer af betinget købsvederlag indregnes i resultatopgørelsen.

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 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 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.