



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 2020 - 30. JUNI 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 4. oktober 2021

---

Michael Grundholm

**CVR-NR. 30 55 18 77**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**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 Hjemsted: Vejle Regnskabsår: 1. juli 2020 - 30. juni 2021
<b>Bestyrelse</b>	Anne Dorte Grundholm Finn Dyhre Hansen Michael Grundholm
<b>Direktion</b>	Michael Grundholm
<b>Revisor</b>	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 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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. oktober 2021

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 2020 - 30. juni 2021 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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. oktober 2021

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.

Selskabet har i året solgt en af selskabetsejendomme. I forbindelse med salget er der konstateret et regnskabsmæssigt tab på 56 tkr. excl. 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	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>238.415</b>	<b>341.328</b>
Personaleomkostninger.....	1	-181.687	0
Af- og nedskrivninger.....		-7.192	-6.563
<b>DRIFTSRESULTAT FØR DAGSVÆRDIREGULERING</b> .....		<b>49.536</b>	<b>334.765</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-56.000	-727.267
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-6.464</b>	<b>-392.502</b>
Andre finansielle omkostninger.....	2	-147.140	-143.362
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-153.604</b>	<b>-535.864</b>
Skat af årets resultat.....	3	4.528	91.204
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-149.076</b>	<b>-444.660</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-149.076	-444.660
<b>I ALT</b> .....		<b>-149.076</b>	<b>-444.660</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		10.425.250	12.100.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		50.827	20.234
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>10.476.077</b>	<b>12.120.234</b>
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		28.106	28.106
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>28.106</b>	<b>28.106</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>10.504.183</b>	<b>12.148.340</b>
Udskudte skatteaktiver.....		251.694	247.166
Andre tilgodehavender.....		35.281	2.476
Periodeafgrænsningsposter.....		0	14.302
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>286.975</b>	<b>263.944</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>1.647.778</b>	<b>320.890</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.934.753</b>	<b>584.834</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>12.438.936</b>	<b>12.733.174</b>



## BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		5.120.660	5.269.735
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>5.620.660</b>	<b>5.769.735</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.207.483	4.329.598
Anden gæld.....		61.400	195.809
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>4.268.883</b>	<b>4.525.407</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		122.085	121.678
Anden gæld.....		2.427.308	2.316.354
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.549.393</b>	<b>2.438.032</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>6.818.276</b>	<b>6.963.439</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>12.438.936</b>	<b>12.733.174</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>7</b>		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2020.....	500.000	5.269.736	5.769.736
Forslag til resultatdisponering.....		-149.076	-149.076
<b>Egenkapital 30. juni 2021.....</b>	<b>500.000</b>	<b>5.120.660</b>	<b>5.620.660</b>

## NOTER

	2020/21 kr.	2019/20 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager .....	180.000	0	
Andre omkostninger til social sikring.....	1.687	0	
	<b>181.687</b>	<b>0</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	147.140	143.362	
	<b>147.140</b>	<b>143.362</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Regulering af udskudt skat.....	-4.528	-91.204	
	<b>-4.528</b>	<b>-91.204</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2020.....	58.077	13.487.249	
Tilgang.....	37.785	81.250	
Afgang.....	0	-2.399.022	
<b>Kostpris 30. juni 2021.....</b>	<b>95.862</b>	<b>11.169.477</b>	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2020.....	37.843	0	
Årets afskrivninger .....	7.192	0	
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2021.....</b>	<b>45.035</b>	<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2020.....	0	-1.387.249	
Værdireguleringer solgte aktiver.....	0	643.022	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2021.....</b>	<b>0</b>	<b>-744.227</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021.....</b>	<b>50.827</b>	<b>10.425.250</b>	

## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

4

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendomme består af udlejningsejendom i Vejle og lejlighed beliggende i Århus, som er blevet anskaffet i henholdsvis 1995 og 2018.

Dagsværdien for boligejendommene i Vejle og Århus 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 317 tkr. Årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 71 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %. Ved beregningen er anvendt et afkast på 5,00 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.

For lejligheden beliggende i Århus, er det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år for lejligheden vurderes årligt at udgøre 129 tkr. De årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 49 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %. Der er i dagsværdiberegningen reguleret for huslejenedsættelse for nuværende lejere. Ved beregningen er anvendt et afkast på 3,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet.

**Finansielle anlægsaktiver**

5

	Lejededpositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. juli 2020.....	28.106
Kostpris 30. juni 2021.....	28.106
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021.....</b>	<b>28.106</b>

**Langfristede gældsforpligtelser**

6

	30/6 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	4.329.568	122.085	3.919.021	4.451.276
Anden gæld.....	61.400	0	0	195.809
	<b>4.390.968</b>	<b>122.085</b>	<b>3.919.021</b>	<b>4.647.085</b>

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 4.329 tkr., er der afgivet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 10.425 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Michael Grundholm Ejendomme A/S for 2020/21 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 eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, 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.

### 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.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 anskaffelsessummen 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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Finansielle anlægsaktiver

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.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.