

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))
Allan Seiersen (Statsaut. revisor)
Ulrik Dahl (Reg. revisor)
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)
John Lauritsen (Statsaut. revisor)
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))

 **JS REVISION**
GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB
(CVR-nr. 37999687)

Erhvervsstyrelsen

MIAV Holding ApS

Brobyvej 9, 2740 Skovlunde

CVR-nr. 25 98 86 98

Årsrapport for 2016

(16. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 30/5 2017.



Dirigent

Torben Steen Hansen

Hjemstedskommune: Ballerup

EGEGÅRDSVEJ 39 B
2610 RØDOVRE
WWW.JSREVISION.DK

DANSKE
REVISORER
F S K*

TELEFON 36 41 48 00
MAILBOX@JSREVISION.DK

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er, at udleje investeringsejendomme.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Som følge af ændringer i årsregnskabsloven, er der sket ændringer i virksomhedens behandling af visse regnskabsposter, der henvises til anvendt regnskabspraksis. Ændringen sker, da årsregnskabsloven kræver dette.

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2016.

Den forløbne regnskabsperiode har givet et tilfredsstillende resultat, og der henvises til årsrapporten.

Ledelsepåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for MIAV Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Revision af årsrapport

Selskabet opfylder betingelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derfor mulighed for at aflægge en ikke revideret årsrapport.

Skovlunde, den 17. maj 2017

Direktion

Torben Steen Hansen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i MIAV Holding ApS

Vi har opstillet årsrapporten for MIAV Holding ApS for 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rødovre, den 17. maj 2017

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87



Ulrik Dahl
registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år, med følgende:

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov.

Gæld på investeringsejendomme

Regnskabspraksis er ændret, således at gæld vedrørende investeringsejendomme nu er indregnet til amortiseret kostpris, mod tidligere til dagsværdi. Ændringen er sket, da årsregnskabsloven nu kræver dette. Ændringen har betydet, at egenkapitalen ultimo i år er uændret, og resultatet er forværret med 2 tkr.

Den senest indregnede dagsværdi af gælden, er anvendt som ny kostpris. Forskellen på denne og nominel værdi, amortiseres derfor over restløbetiden. Ændringen er som følge af reglerne i overgangsbekendtgørelsen ikke indregnet med tilbagevirkende kraft. Sammenligningstillene er i overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsen ikke tillpasset.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet projektomkostninger og andre eksterne udgifter.

Indtægtskriterium

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten vedrører regnskabsåret.

I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Andre eksterne udgifter

Andre eksterne udgifter omfatter salgsomkostninger lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabsskatten er afsat med 22 %. Selskabet indgår i sambeskatning.

Udskudt skat er beregnet med 22 % af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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 videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Dagsværdierne er beregnet ud fra et afkastkrav på 6%, som svarer til markedsafkastet.

Inventaranskaffelser under kr. 12.900 pr. stk. udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede selskaber indregnes i årsrapporten efter den indre værdis metode.

I balancen medregnes associerede selskabers regnskabsmæssige indre værdi.

Den samlede nettoopskrivning i associerede selskaber henlægges i årsrapporten til en "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen.

Forskelsbeløb i forbindelse med erhvervelse af kapitalandele i associerede selskaber aktiveres som koncerngoodwill.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser til investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris. Værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Gæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2016

Note		2016	2015
		kr.	kr.
	Indtægter		
	Bruttofortjeneste	930.892	929.502
1	Værdiregulering ejendomme	-67.023	127.026
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	1.408	-20.268
		<u>865.277</u>	<u>1.036.260</u>
	Udgifter		
2	Personaleudgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
	Resultat før afskrivninger	865.277	1.036.260
	Afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
	Resultat før finansiering	865.277	1.036.260
	Resultat af andre kapitalandele	0	-10.000
	Renteindtægter	810	792
	Renteudgifter, koncern	0	-3.759
	Renteudgifter	-414.536	-352.285
	Resultat før skat	451.551	671.008
3	Beregnet selskabsskat	<u>-100.282</u>	<u>-90.939</u>
	Årets resultat	<u>351.269</u>	<u>580.069</u>
	Resultatdisponering		
	Overført til næste år	351.269	492.894
	Udbytte	0	0
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	-10.000
	Reserve for dagsværdi på investeringsejendomme	0	97.175
		<u>351.269</u>	<u>580.069</u>

Balance pr. 31/12 2016

Note		31/12 2016	31/12 2015
	PASSIVER	kr.	kr.
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for dagsværdi på investeringsejendomme	0	1.698.663
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0
	Overført til næste år	4.690.528	2.640.596
	Afsat udbytte	0	0
4	Egenkapital i alt	<u>4.815.528</u>	<u>4.464.259</u>
3	Udskudt skat	<u>1.176.803</u>	<u>1.076.521</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.176.803</u>	<u>1.076.521</u>
	Prioritetsgæld	8.675.742	8.661.541
	Deposita	406.554	395.723
	Gæld til anpartshaver	73.801	108.661
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.156.097</u>	<u>9.165.925</u>
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	0
	Gæld til associerede virksomheder	40.614	82.576
	Kassekredit	1.179.651	1.469.602
	Gældsbreve	0	174.738
	Anden gæld	202.974	189.410
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.423.239</u>	<u>1.916.326</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>10.579.336</u>	<u>11.082.251</u>
	Passiver i alt	<u>16.571.667</u>	<u>16.623.031</u>
6	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.		

Noter

1 Materielle anlægsaktiver	Kapitalandele			
	Investerings - ejendomme	i associerede selskaber		
Anskaffelsessum pr. 1/1 2016	13.727.705	10.000		
Tilgang	0	0		
Afgang	0	0		
Anskaffelsessum pr. 31/12 2016	<u>13.727.705</u>	<u>10.000</u>		
Opskrivninger pr. 1/1 2016	2.177.773	-10.000		
Opskrivninger i året	0	0		
Årets nedskrivninger og udbetalt udbytte	67.023	0		
Opskrivninger pr. 31/12 2016	<u>2.110.750</u>	<u>-10.000</u>		
Afskrivninger pr. 1/1 2016	0	0		
Afskrivninger i året	0	0		
Afskrivninger pr. 31/12 2016	<u>0</u>	<u>0</u>		
Bogført værdi pr. 31/12 2016	<u>15.838.455</u>	<u>0</u>		
	Egenkapital	Resultat efter skat		
<u>Selskabsnavn</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Nom.</u>	<u>Kostpris pr. 31/12 2015</u>	<u>2015</u>
Solbjergvej 3 ApS	20%	10.000	10.000	-383.651
			<u>-383.651</u>	<u>1.365.979</u>

Hjemstedkommune: Ringsted

Solbjergvej 3 ApS har endnu ikke aflagt årsrapport for indkomståret 2016 hvorfor resultatet for 2015 er anvendt.

Resultatet for 2015 var positivt, men egenkapitalen er negativt påvirket af, at der er henlagt til sikringsfond pr. 31/12 2015. Beløbet der er henlagt udgør kr. 2.380.502.

		2016	2015			
		kr.	kr.			
2	Personaleudgifter					
	Gager og lønninger	0	0			
	Pensioner	0	0			
	Andre omkostninger til social sikring	0	0			
	Andre personaleudgifter	0	0			
		<u>0</u>	<u>0</u>			
		<u>0</u>	<u>0</u>			
	Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>			
3	Beregnete skatter					
	Beregnet skat af årets indkomst	0	0			
	Regulering af udskudt skat	100.282	90.939			
		<u>100.282</u>	<u>90.939</u>			
		<u>100.282</u>	<u>90.939</u>			
	Den samlede udskudte skat andrager	<u>1.176.803</u>	<u>1.076.521</u>			
4	Egenkapital					
		Reserve for	Reserve for			
		nettoop-	dagsværdi på			
		skrivning	investerings-			
			ejendomme			
	Selskabs-		Overført			
	kapital		resultat			
			I alt			
	Egenkapital pr. 1/1 2016	125.000	0	1.698.663	2.640.596	4.464.259
	Negativ opskr. Primo	0	-10.000	0	10.000	0
	Årets resultat	0	0	0	351.269	351.269
	Reg. opskr. ejendomme	0	0	-1.698.663	1.698.663	0
	Negativ opskr. ultimo	0	10.000	0	-10.000	0
	Egenkapital pr. 31/12 2016	<u>125.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4.690.528</u>	<u>4.815.528</u>
5	Langfristede gældsforpligtelser					Restgæld
				<u>Afdrag 2017</u>	<u>Restgæld</u>	<u>efter 5 år</u>
	Prioritetsgæld:					
	Nykredit			<u>0</u>	<u>8.675.742</u>	<u>7.920.985</u>

6 **Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.**

Til sikkerhed for selskabets kreditforeningslån er der tinglyst pant stort kr. 8.661.541 med sikkerhed i selskabets ejendomme med en bogført værdi på kr. 15.838.455.

Herudover er der følgende hæftelser:

Henrik Steffens Vej 1, st. 5. :

Ejerpantebrev, TSH Holding ApS 15.000

Smallegade 37B, Kl. 1:

Ejerpantebrev, ejerforening 5.000

Værnedamsvej 10, st. 2:

Ejerpantebrev, ejerforening 30.000

Værnedamsvej 10, st. 3:

Ejerpantebrev, ejerforening 30.000

Rosenørns Alle 36, st. 2:

Ejerpantebrev, ejerforening 20.000

Rosenørns Alle 36, st. 1:

Skadesløsbrev, E/F Rosenørns Alle 36 20.000

Ejerpantebrev, Hair Unlimited ApS 75.000

Selskabet indgår i sambeskatning og hæfter i den forbindelse for koncernens selskabsskatter og koncernforbundne selskabers kildeskatter.