

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



GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB

(CVR-nr. 37999687)

Erhvervsstyrelsen

MIAV Holding ApS

Brobyvej 9, 2740 Skovlunde

CVR-nr. 25 98 86 98

Årsrapport for 2018

(18. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den ^{26/5} 2019.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "TSH", written over a horizontal line.

Dirigent

Torben Steen Hansen

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er, at udleje investeringsejendomme.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2018.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 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 21. maj 2019

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 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsesberetning, ledelsespåtegning, 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 revisorerets Etiske 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 21. maj 2019

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87



Kasper Kjærsgaard

registreret revisor

mne34537

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis der er uændret i forhold til sidste år, er som følger:

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet direkte omkostninger 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.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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

Investeringsjendomme 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.

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

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

Dagsværdierne er beregnet ud fra et afkastkrav på 5-7%, som svarer til markedsafkastet.

Inventaranskaffelser under kr. 13.500 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.

Deposita er målt til kostpris.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank og indregnes til dagsværdi.

Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

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

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 2018

Note	2018	2017
	kr.	kr.
	Indtægter	
	Bruttofortjeneste	1.290.636 831.112
1	Værdiregulering ejendomme	<u>0</u> <u>0</u>
		1.290.636 831.112
	Udgifter	
2	Personaleudgifter	<u>-588</u> <u>-54.164</u>
	Resultat før afskrivninger	1.290.048 776.948
	Afskrivninger	<u>0</u> <u>0</u>
	Resultat før finansiering	1.290.048 776.948
	Resultat af andre kapitalandele	342.331 35.817
	Renteindtægter, koncern	67.012 8.986
	Renteindtægter	12.054 3.936
	Renteudgifter, koncern	0 -362
	Renteudgifter	<u>-335.224</u> <u>-386.146</u>
	Resultat før skat	1.376.221 439.179
3	Beregnet selskabsskat	<u>-229.815</u> <u>-90.682</u>
	Årets resultat	<u>1.146.406</u> <u>348.497</u>
	Resultatdisponering	
	Overført til næste år	-2.615.925 312.680
	Udbytte	3.420.000 0
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	<u>342.331</u> <u>35.817</u>
		<u>1.146.406</u> <u>348.497</u>

Balance pr. 31/12 2018

Note	31/12 2018	31/12 2017
	kr.	kr.
	AKTIVER	
	Investeringsejendomme	15.838.455
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.838.455</u>
	Kapitalandele i associerede selskaber	378.148
	Deposita	33.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>411.148</u>
4	Anlægsaktiver i alt	<u>16.249.603</u>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.418.192
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	46.926
	Andre tilgodehavender	3
	Debitorer	0
	Tilgodehavender i alt	<u>3.465.121</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.465.121</u>
	Aktiver i alt	<u>19.714.724</u>

Balance pr. 31/12 2018

Note	31/12 2018	31/12 2017
	kr.	kr.
	PASSIVER	
	Selskabskapital	125.000 125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	368.148 25.817
	Overført til næste år	2.397.283 5.013.208
	Afsat udbytte	3.420.000 0
5	Egenkapital i alt	6.310.431 5.164.025
3	Udskudt skat	1.463.519 1.267.485
	Hensatte forpligtelser i alt	1.463.519 1.267.485
	Prioritetsgæld	10.015.484 10.892.711
	Deposita	650.983 614.810
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.666.467 11.507.521
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	188.748 0
	Kassekredit	686.801 527.362
	Kreditorer	35.648 37.215
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	83.564 0
	Periodeafgrænsningsposter	0 151.611
	Anden gæld	279.546 299.627
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.274.307 1.015.815
	Gældsforpligtelser i alt	11.940.774 12.523.336
	Passiver i alt	19.714.724 18.954.846
7	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.	

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Personaleudgifter		
Gager og lønninger	0	0
Pensioner	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
Andre personaleudgifter	<u>588</u>	<u>54.164</u>
	<u>588</u>	<u>54.164</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Beregnede skatter		
Beregnet skat af årets indkomst (inklusive regulering 2017)	33.781	0
Regulering af udskudt skat	<u>196.034</u>	<u>90.682</u>
	<u>229.815</u>	<u>90.682</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>1.463.519</u>	<u>1.267.485</u>

4 **Materielle anlægsaktiver**

	Kapitalandele		
	Investerings - ejendomme	i associerede selskaber	Deposita
Anskaffelsessum pr. 1/1 2018	13.727.705	10.000	2.640
Tilgang	0	0	30.360
Afgang	0	0	0
Anskaffelsessum pr. 31/12 2018	13.727.705	10.000	33.000
Opskrivninger pr. 1/1 2018	2.110.750	25.817	0
Opskrivninger i året	0	342.331	0
Årets nedskrivninger og udbetalt udbytte	0	0	0
Opskrivninger pr. 31/12 2018	2.110.750	368.148	0
Afskrivninger pr. 1/1 2018	0	0	0
Afskrivninger i året	0	0	0
Afskrivninger pr. 31/12 2018	0	0	0
Bogført værdi pr. 31/12 2018	15.838.455	378.148	33.000

Selskabets ejendomme er pr. 31/12 2018 værdiansat ud fra et afkastkrav på 5-7%. Ejendommene består af beboelses- og erhvervslejemål.

Selskabsnavn	Ejerandel	Nom.	Kostpris	Egenkapital	Resultat
				pr. 31/12 2017	efter skat 2017
Solbjergvej 3 ApS	20%	10.000	10.000	1.890.740	1.711.656

Hjemstedkommune: Ringsted

Solbjergvej 3 ApS har endnu ikke aflagt årsrapport for indkomståret 2018 hvorfor resultatet for 2017 er anvendt. Egenkapitalen i Solbjergvej 3 ApS er påvirket af indregnet sikringsfond, andragende kr. 3.220.015 pr. 31/12 2017.

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning	Overført resultat	Udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2018	125.000	25.817	5.013.208	0	5.164.025
Årets resultat	0	342.331	-2.615.925	3.420.000	1.146.406
Egenkapital, 31/12 2018	125.000	368.148	2.397.283	3.420.000	6.310.431

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Afdrag 2018	Restgæld	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld:			
Nykredit	188.748	10.204.232	7.936.680
Deposita	0	650.983	614.810

7 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Til sikkerhed for selskabets kreditforeningslån er der tinglyst pant stort kr. 9.838.000 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

GL. Kongevej 87, st. 1

Ejerpantebrev, ejerforening 25.000

Nørrebrogade 221, st., mf.

Ejerforeningen 35.000

Rosenørns Alle 36, st. 1:

Skadesløsbrev, E/F Rosenørns Alle 36 20.000

Ejerpantebrev, Hair Unlimited ApS 75.000

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Torben Steen Hansen Holding ApS som administrations-selskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

Selskabet hæfter solidarisk med øvrige selskaber i sambeskatningen, for bank og realkreditgæld. Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, end dem der fremgår af årsrapporten.

