

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))



## Erhvervsstyrelsen

### MIAV Holding ApS

Brobyvej 9, 2740 Skovlunde

CVR-nr. 25 98 86 98

#### Årsrapport for 2017

(17. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 27. 5 2018

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 2017.

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

## Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 27. maj 2018

**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 2017 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 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.

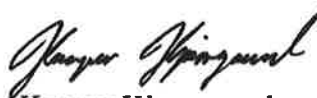
Rødovre, den 27. maj 2018

### **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.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

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

### 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**

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. 13.200 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.

#### **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 2017

Note	2017	2016
	kr.	kr.
<b>Indtægter</b>		
	831.112	930.892
1	0	-67.023
	0	1.408
	<u>831.112</u>	<u>865.277</u>
<b>Udgifter</b>		
2	<u>-54.164</u>	<u>0</u>
	<b>776.948</b>	<b>865.277</b>
	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>776.948</b>	<b>865.277</b>
	35.817	0
	8.986	0
	3.936	810
	-362	0
	<u>-386.146</u>	<u>-414.536</u>
	<b>439.179</b>	<b>451.551</b>
3	<u>-90.682</u>	<u>-100.282</u>
	<u><b>348.497</b></u>	<u><b>351.269</b></u>
<b>Resultatdisponering</b>		
	312.680	351.269
	0	0
	35.817	0
	0	0
	<u>348.497</u>	<u>351.269</u>

Balance pr. 31/12 2017

Note	31/12 2017	31/12 2016
	kr.	kr.
<b>AKTIVER</b>		
Investeringsejendomme	<u>15.838.455</u>	<u>15.838.455</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>15.838.455</u>	<u>15.838.455</u>
Kapitalandele i associerede selskaber	35.817	0
Deposita	<u>2.640</u>	<u>0</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>38.457</u>	<u>0</u>
4 <b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>15.876.912</u>	<u>15.838.455</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.868.563	649.069
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	46.926	46.926
Andre tilgodehavender	9.629	0
Debitorer	<u>152.816</u>	<u>37.217</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>3.077.934</u>	<u>733.212</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>3.077.934</u>	<u>733.212</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u>18.954.846</u>	<u>16.571.667</u>

Balance pr. 31/12 2017

Note	31/12 2017	31/12 2016
	kr.	kr.
	<b>PASSIVER</b>	
	Selskabskapital	125.000 125.000
	Reserve for dagsværdi på investeringsejendomme	0 0
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	25.817 0
	Overført til næste år	5.013.208 4.690.528
	Afsat udbytte	0 0
5	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.164.025 4.815.528</b>
3	Udskudt skat	1.267.485 1.176.803
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.267.485 1.176.803</b>
	Prioritetsgæld	10.892.711 8.675.742
	Deposita	614.810 406.554
	Gæld til anpartshaver	0 73.801
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.507.521 9.156.097</b>
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0 0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0 40.614
	Kassekredit	527.362 1.179.651
	Kreditorer	37.215 0
	Periodeafgrænsningsposter	151.611 0
	Anden gæld	299.627 202.974
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.015.815 1.423.239</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>12.523.336 10.579.336</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>18.954.846 16.571.667</b>
7	<b>Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.</b>	



## Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
<b>1 Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld til dagsværdi</b>		
Investeringsejendomme	0	-67.023
	<u>0</u>	<u>-67.023</u>
<b>2 Personaleudgifter</b>		
Gager og lønninger	0	0
Pensioner	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
Andre personaleudgifter	54.164	0
	<u>54.164</u>	<u>0</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3 Beregnede skatter</b>		
Beregnet skat af årets indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	90.682	100.282
	<u>90.682</u>	<u>100.282</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>1.267.485</u>	<u>1.176.803</u>

#### 4 Materielle anlægsaktiver

	Kapitalandele		
	Investerings - ejendomme	i associerede selskaber	Deposita
Anskaffelsessum pr. 1/1 2017	13.727.705	10.000	0
Tilgang	0	0	2.640
Afgang	0	0	0
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2017</b>	<b>13.727.705</b>	<b>10.000</b>	<b>2.640</b>
Opskrivninger pr. 1/1 2017	2.110.750	-10.000	0
Opskrivninger i året	0	35.817	0
Årets nedskrivninger og udbetalt udbytte	0	0	0
<b>Opskrivninger pr. 31/12 2017</b>	<b>2.110.750</b>	<b>25.817</b>	<b>0</b>
Afskrivninger pr. 1/1 2017	0	0	0
Afskrivninger i året	0	0	0
<b>Afskrivninger pr. 31/12 2017</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2017</b>	<b>15.838.455</b>	<b>35.817</b>	<b>2.640</b>

Selskabets ejendomme er pr. 31/12 2017 værdiansat ud fra et afkastkrav på 6,00%. Ejendommene består af beboelses- og erhvervslejemål.

Selskabsnavn	Ejerandel	Nom.	Kostpris pr. 31/12 2016	Egenkapital	
				Resultat efter skat 2016	
Solbjergvej 3 ApS	20%	10.000	10.000	179.086	1.667.165

Hjemstedkommune: Ringsted

Solbjergvej 3 ApS har endnu ikke aflagt årsrapport for indkomståret 2017 hvorfor resultatet for 2016 er anvendt. Egenkapitalen i Solbjergvej 3 ApS er påvirket af indregnet sikringsfond, andragende kr. 3.484.930 pr. 31/12 2016.

5	Egenkapital	Reserve for			I alt	
		Selskabs- kapital	nettoop- skrivning	dagsværdi på investerings- ejendomme		Overført resultat
	Egenkapital pr. 1/1 2017	125.000	0	0	4.690.528	4.815.528
	Negativ opskr. Primo	0	-10.000	0	10.000	0
	Årets resultat	0	35.817	0	312.680	348.497
	Egenkapital pr. 31/12 2017	125.000	25.817	0	5.013.208	5.164.025

6	Langfristede gældsforpligtelser	Restgæld		Restgæld efter 5 år
		Afdrag 2017	Restgæld	
	Prioritetsgæld:			
	Nykredit	0	10.892.711	9.928.620
	Deposita	0	614.810	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 sambeskatning og hæfter i den forbindelse for koncernens selskabsskatter og koncernforbundne selskabers kildeskatter. <sup>10</sup>

