

# **MIAV Holding ApS**

c/o Torben Steen Hansen, Brobyvej 9, 2740 Skovlunde

CVR-nr. 25 98 86 98

## **Årsrapport for 2023**

(23. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 31/5 2024.

---

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 2023.

## **Ledelsespåtegning**

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 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 31. maj 2024

### **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 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsesberetning, ledespåtegning, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 31. maj 2024

### **JS Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab  
Else Sørensens Vej 32, 2610 Rødovre  
CVR-nr. 37 99 96 87

Ronni Jeppesen  
statsautoriseret revisor  
mne50257

## 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 og administrationsomkostninger.

#### **Resultat af kapitalandele**

Resultat af andre kapitalandele indregnes med andel af årets resultat efter skat.

#### **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 5-7%, som svarer til markedsafkastet.

Der afskrives ikke på ejendommene.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen 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 nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af indestående i bank og indregnes til statusdagens kurs.

#### **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.

## Resultatopgørelse for 2023

Note		2023	2022
		kr.	kr.
	<b>Indtægter</b>		
	Bruttofortjeneste	1.375.722	1.240.517
1	Værdiregulering ejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
		1.375.722	1.240.517
	<b>Udgifter</b>		
2	Personaleudgifter	<u>-35.382</u>	<u>-185.416</u>
	<b>Resultat før finansiering</b>	1.340.340	1.055.101
	Resultat af andre kapitalandele	6.175.882	492.200
	Renteindtægter, koncern	51.756	13.217
	Renteindtægter	1.641	1.757.289
	Renteudgifter, koncern	-2.166	-10.748
	Renteudgifter	<u>-507.953</u>	<u>-585.873</u>
	<b>Resultat før skat</b>	7.059.500	2.721.186
3	Beregnet selskabsskat	<u>-197.912</u>	<u>-499.415</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u><u>6.861.588</u></u>	<u><u>2.221.771</u></u>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	-2.644.598	1.729.571
	Udbytte	3.330.304	0
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	<u>6.175.882</u>	<u>492.200</u>
		<u><u>6.861.588</u></u>	<u><u>2.221.771</u></u>

## Balance pr. 31/12 2023

Note	31/12 2023	31/12 2022
	kr.	kr.
	<u>22.408.830</u>	<u>22.408.830</u>
	<u>22.408.830</u>	<u>22.408.830</u>
	<u>0</u>	<u>1.824.118</u>
	<u>0</u>	<u>1.824.118</u>
4	<u>22.408.830</u>	<u>24.232.948</u>
	<u>4.024.316</u>	<u>1.203.077</u>
	<u>4.024.316</u>	<u>1.203.077</u>
	<u>4.715.808</u>	<u>0</u>
	<u>8.740.124</u>	<u>1.203.077</u>
	<u>31.148.954</u>	<u>25.436.025</u>



## Balance pr. 31/12 2023

Note	31/12 2023	31/12 2022
	kr.	kr.
	<b>PASSIVER</b>	
	125.000	125.000
	0	1.814.118
	11.759.733	6.414.331
	3.330.304	0
	<u>15.215.037</u>	<u>8.353.449</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	
3	<u>3.437.250</u>	<u>3.326.633</u>
	<u>3.437.250</u>	<u>3.326.633</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	
	10.837.164	11.485.023
	940.238	850.707
5	<u>11.777.402</u>	<u>12.335.730</u>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	
5	450.000	250.000
	0	642.816
	27.233	32.256
	87.295	362.531
	23.843	0
	130.894	132.610
	<u>719.265</u>	<u>1.420.213</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	
	<u>12.496.667</u>	<u>13.755.943</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	
	<u>31.148.954</u>	<u>25.436.025</u>
	<b>Passiver i alt</b>	
6	<b>Beskrivelse af investeringsejendomme</b>	
7	<b>Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.</b>	

## Noter

	2023	2022
	kr.	kr.
<b>1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Personaleudgifter</b>		
Gager og lønninger	25.000	179.080
Pensioner	0	0
Andre omkostninger til social sikring	143	284
Andre personaleomkostninger	<u>10.239</u>	<u>6.052</u>
	<u>35.382</u>	<u>185.416</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3 Beregnede skatter</b>		
Beregnet skat af årets indkomst	87.295	362.531
Regulering af udskudt skat	<u>110.617</u>	<u>136.884</u>
	<u>197.912</u>	<u>499.415</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>3.437.250</u>	<u>3.326.633</u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		Kapitalandele
	Investerings -	i associerede
	ejendomme	selskaber
Anskaffelsessum pr. 1/1 2023	13.727.705	10.000
Tilgang	0	0
Afgang	<u>0</u>	<u>-10.000</u>
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2023</b>	<u>13.727.705</u>	<u>0</u>
Opskrivninger pr. 1/1 2023	8.681.125	1.814.118
Årets nedskrivninger og udbetalt udbytte	<u>0</u>	<u>1.814.118</u>
<b>Opskrivninger pr. 31/12 2023</b>	<u>8.681.125</u>	<u>0</u>
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2023</b>	<u>22.408.830</u>	<u>0</u>

Selskabets ejendomme er pr. 31/12 2023 værdiansat ud fra et afkastkrav på 5-7%. Ejendommene består af beboelses- og erhvervslejemål.

5	Langfristede gældsforpligtelser			Restgæld
		<u>Afdrag 2023</u>	<u>Restgæld</u>	<u>efter 5 år</u>
	Prioritetsgæld:			
	Nykredit	447.859	11.287.164	9.037.164
	Deposita	<u>0</u>	<u>940.238</u>	<u>940.238</u>

## 6 Beskrivelse af investeringsejendomme

Henrik Steffens Vej er udlejet til en skønhedsklinik der har eksisteret i 10 år. Indregnet til et forventet afkast på 6%.

Nørrebrogade er udlejet til fast-food restaurant. Attraktiv beliggenhed nær station. Indregnet til 5,5% i forrentning.

Rosenørns Alle er udlejet til frisørsalon og negleklunik. 2 forskellige lejemål. Begge indregnet til 6,0% i forrentning.

Vesterbrogade 180 er udlejet til bededame. God lejer gennem flere år. Indregnet til 7% i forrentning.

G1. Kongevej 87 er udlejet med flere års uopsigelighed til brillebutik. Yderst attraktiv beliggenhed. Indregnet til 5,50% i forrentning.

Smallegade 37B har været udlejet til catering siden 2011. Indregnet til 6,0% i forrentning.

Værnedamsvej 10, 2. er udlejet til designervirksomhed gennem flere år. Meget attraktiv beliggenhed. Indregnet til 5,50% i forrentning.

Værnedamsvej 10, st. 3. er udlejet til Thai Takeaway gennem flere år. Meget attraktiv beliggenhed. Indregnet til 5% i forrentning.

Opgjorte afkast ligger indenfor Colliers opgjorte startforrentning for ejendomme med tilsvarende beliggenhed.

## 7 **Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.**

Til sikkerhed for selskabets kreditforeningslån er der tinglyst pant stort kr. 11.980.000 med sikkerhed i selskabets ejendomme med en bogført værdi på kr. 22.408.830.

Til sikkerhed for Nykredits mellemværende med Butikskompagniet ApS og MIAV Holding ApS er tinglyst ejerpantebreve på i alt kr. 2.700.000.

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

### **G1. 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 administrations-selskabets 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.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Torben Steen Hansen

Direktør

Serienummer: cae1a5f5-0d53-42f5-9f0b-8f3bcd5f7ada

IP: 87.48.xxx.xxx

2024-06-06 06:55:41 UTC



## Ronni Jeppesen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 79d813c3-073d-421a-9f7a-5b071aee0582

IP: 80.198.xxx.xxx

2024-06-06 07:11:05 UTC



## Torben Steen Hansen

Dirigent

Serienummer: cae1a5f5-0d53-42f5-9f0b-8f3bcd5f7ada

IP: 87.48.xxx.xxx

2024-06-06 07:19:09 UTC



Penneo dokumentnøgle: 5CIFE-AVX0E-X1UXB-ZPEW0-3NNGE-H31NH

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**