

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



GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB

(CVR-nr. 37999687)

MIAV Holding ApS

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

CVR-nr. 25 98 86 98

Årsrapport for 2022

(22. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 25/6 2023.

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 2022.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 25. juni 2023

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 2022 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 25. juni 2023

JS Revision

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

Ulrik Dahl
registreret revisor
mne35884

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 salgsmkostninger og administrationsomkostninger.

Resultat af kapitalandele

Resultat af 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.

Deposita er målt til kostpris.

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 2022

Note		2022	2021
		kr.	kr.
	Indtægter		
	Bruttofortjeneste	1.240.517	815.962
1	Værdiregulering ejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
		1.240.517	815.962
	Udgifter		
2	Personaleudgifter	<u>-185.416</u>	<u>0</u>
	Resultat før finansiering	1.055.101	815.962
	Resultat af andre kapitalandele	492.200	421.407
	Renteindtægter, koncern	13.217	1.324
	Renteindtægter	1.757.289	100
	Renteudgifter, koncern	-10.748	-66.935
	Renteudgifter	<u>-585.873</u>	<u>-199.305</u>
	Resultat før skat	2.721.186	972.553
3	Beregnet selskabsskat	<u>-499.415</u>	<u>-190.684</u>
	Årets resultat	<u><u>2.221.771</u></u>	<u><u>781.869</u></u>
	Resultatdisponering		
	Overført til næste år	1.729.571	-3.939.538
	Udbytte	0	4.300.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	<u>492.200</u>	<u>421.407</u>
		<u><u>2.221.771</u></u>	<u><u>781.869</u></u>

Balance pr. 31/12 2022

Note	31/12 2022	31/12 2021
	kr.	kr.
	<u>22.408.830</u>	<u>22.408.830</u>
	<u>22.408.830</u>	<u>22.408.830</u>
	<u>1.824.118</u>	<u>1.331.918</u>
	<u>1.824.118</u>	<u>1.331.918</u>
4	<u>24.232.948</u>	<u>23.740.748</u>
	<u>1.203.077</u>	<u>5.582.340</u>
	<u>1.203.077</u>	<u>5.582.340</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>1.203.077</u>	<u>5.582.340</u>
	<u><u>25.436.025</u></u>	<u><u>29.323.088</u></u>

Balance pr. 31/12 2022

Note	31/12 2022	31/12 2021
	kr.	kr.
	PASSIVER	
	Selskabskapital	125.000 125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.814.118 1.321.918
	Overført til næste år	6.414.331 4.684.760
	Afsat udbytte	0 4.300.000
	Egenkapital i alt	8.353.449 10.431.678
3	Udskudt skat	3.326.633 3.189.749
	Hensatte forpligtelser i alt	3.326.633 3.189.749
	Prioritetsgæld	11.485.023 13.159.412
	Deposita	850.707 796.047
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.335.730 13.955.459
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	250.000 684.517
	Kassekredit	642.816 585.400
	Kreditorer	32.256 233.135
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	362.531 81.732
	Anden gæld	132.610 161.418
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.420.213 1.746.202
	Gældsforpligtelser i alt	13.755.943 15.701.661
	Passiver i alt	25.436.025 29.323.088
6	Beskrivelse af investeringsejendomme	
7	Pantsætninger og garantforpligtelser m.v.	

Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Personaleudgifter		
Gager og lønninger	179.080	0
Pensioner	0	0
Andre omkostninger til social sikring	284	0
Andre personaleomkostninger	<u>6.052</u>	<u>0</u>
	<u>185.416</u>	<u>0</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Beregnede skatter		
Beregnet skat af årets indkomst	362.531	81.732
Regulering af udskudt skat	<u>136.884</u>	<u>108.952</u>
	<u>499.415</u>	<u>190.684</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>3.326.633</u>	<u>3.189.749</u>
4 Materielle anlægsaktiver		Kapitalandele
	Investerings -	i associerede
	<u>ejendomme</u>	<u>selskaber</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2022	13.727.705	10.000
Tilgang	0	0
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 31/12 2022	<u>13.727.705</u>	<u>10.000</u>
Opskrivninger pr. 1/1 2022	8.681.125	1.321.918
Opskrivninger i året (inkl. sikringsfond)	0	492.200
Årets nedskrivninger og udbetalt udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger pr. 31/12 2022	<u>8.681.125</u>	<u>1.814.118</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2022	<u>22.408.830</u>	<u>1.824.118</u>

Selskabets ejendomme er pr. 31/12 2022 værdiansat ud fra et afkastkrav på 5-7%. Ejendommene består af beboelses- og erhvervslejemål.

5	Langfristede gældsforpligtelser			Restgæld
		<u>Afdrag 2022</u>	<u>Restgæld</u>	<u>efter 5 år</u>
	Prioritetsgæld:			
	Nykredit	244.977	11.735.023	10.485.023
	Deposita	<u>0</u>	<u>850.707</u>	<u>850.707</u>

6 Beskrivelse af investeringsejendomme

Henrik Steffensvej 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.

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 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 registeret, 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: 2.108.xxx.xxx

2023-06-26 14:57:37 UTC



Ulrik Dahl

Registreret revisor

Serienummer: 6916a677-15dc-460f-bcb5-7aa600894dbb

IP: 80.198.xxx.xxx

2023-06-26 15:01:31 UTC



Torben Steen Hansen

Dirigent

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

IP: 2.108.xxx.xxx

2023-06-26 16:40:28 UTC



Penneo dokumentnøgle: PFEEJ-JY08Q-AJE30-AW0HJ-HW823-PBLTK

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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>