

MIAV Holding ApS

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

CVR-nr. 25 98 86 98

Årsrapport for 2024

(24. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 27/6 2025.

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 2024.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 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 15. maj 2025

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 2024 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 15. maj 2025

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab
Else Sørensens Vej 32, 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 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.

Der afskrives ikke på ejendommene.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 statusdagens kurs.

Egenkapital

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

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 2024

Note		2024	2023
		kr.	kr.
	Indtægter		
	Bruttofortjeneste	1.063.080	1.365.483
1	Værdiregulering ejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
		1.063.080	1.365.483
	Udgifter		
2	Personaleudgifter	<u>0</u>	<u>-25.143</u>
	Resultat før finansiering	1.063.080	1.340.340
	Resultat af andre kapitalandele	0	6.175.882
	Renteindtægter, koncern	129.378	51.756
	Renteindtægter	10.838	1.641
	Renteudgifter, koncern	0	-2.166
	Renteudgifter	<u>-457.436</u>	<u>-507.953</u>
	Resultat før skat	745.860	7.059.500
3	Beregnet selskabsskat	<u>-172.571</u>	<u>-197.912</u>
	Årets resultat	<u><u>573.289</u></u>	<u><u>6.861.588</u></u>
	Resultatdisponering		
	Overført til næste år	-796.711	-2.644.598
	Ekstraordinært udbytte	1.370.000	3.330.304
	Udbytte	0	3.330.304
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	<u>0</u>	<u>6.175.882</u>
		<u><u>573.289</u></u>	<u><u>10.191.892</u></u>

Balance pr. 31/12 2024

Note	31/12 2024	31/12 2023	
	kr.	kr.	
	AKTIVER		
	Investeringsejendomme	<u>22.408.830</u>	<u>22.408.830</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>22.408.830</u>	<u>22.408.830</u>
4	Anlægsaktiver i alt	<u>22.408.830</u>	<u>22.408.830</u>
	Debitorer	18.986	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>4.282.033</u>	<u>4.024.316</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>4.301.019</u>	<u>4.024.316</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>0</u>	<u>4.715.808</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.301.019</u>	<u>8.740.124</u>
	Aktiver i alt	<u><u>26.709.849</u></u>	<u><u>31.148.954</u></u>

Noter

	2024	2023
	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	25.000
Pensioner	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	143
Andre personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	25.143
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Beregnede skatter		
Beregnet skat af årets indkomst	61.970	87.295
Regulering af udskudt skat	<u>110.601</u>	<u>110.617</u>
	<u>172.571</u>	<u>197.912</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>3.547.851</u>	<u>3.437.250</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
		Investerings -
		<u>ejendomme</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2024		13.727.705
Tilgang		0
Afgang		<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 31/12 2024		<u>13.727.705</u>
Opskrivninger pr. 1/1 2024		8.681.125
Årets nedskrivninger og udbetalt udbytte		<u>0</u>
Opskrivninger pr. 31/12 2024		<u>8.681.125</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2024		<u>22.408.830</u>

Selskabets ejendomme er pr. 31/12 2024 værdiansat ud fra et afkastkrav på 5-7%. Ejendommene består af beboelses- og erhvervslejemål.

5	Langfristede gældsforpligtelser			Restgæld
		<u>Afdrag 2025</u>	<u>Restgæld</u>	<u>efter 5 år</u>
	Prioritetsgæld:			
	Nykredit	475.468	10.825.721	8.264.124
	Deposita	<u>0</u>	<u>999.372</u>	<u>999.372</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 Cafe Uno gennem flere år. Meget attraktiv beliggenhed. Indregnet til 5,50% i forrentning.

Værnedamsvej 10, st. 3. er udlejet til Restaurant DUO. 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

Vesterbrogade 180, ST.5.:

Ejerpantebrev, Ejendomsforeningen 13.600

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 25.000

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.

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

2025-06-27 11:58:36 UTC



Kasper Kjærsgaard

Registreret revisor

Serienummer: 93f19615-8e8f-4260-9003-989d0f3dfe1c

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-06-27 12:11:59 UTC



Torben Steen Hansen

Dirigent

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

IP: 87.48.xxx.xxx

2025-06-27 12:52:52 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.