



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

MIKKELBORG EJENDOMME APS
C/O HENRIK MIKKELSEN, HØYRUPS ALLE 7, 2900 HELLERUP
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 29. juni 2019

Niels Henrik Nygaard Mikkelsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Mikkelborg Ejendomme ApS c/o Henrik Mikkelsen Høyrups Alle 7 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 26 79 00 69 Stiftet: 16. september 2002 Hjemsted: Hellerup Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Niels Henrik Nygaard Mikkelsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Nordea Bank Vesterbrogade 8 0900 København C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Mikkelborg Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 29. juni 2019

Direktion:

Niels Henrik Nygaard Mikkelsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Mikkeltborg Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Mikkeltborg Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 29. juni 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim K. Sørensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34483

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive handel med og investering i fast ejendom samt erhvervelse og besiddelse af aktier, anpartar og andre værdipapirer samt dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed ved værdiansættelse af andre tilgodehavender t.dk. 2.130, det er ledelsens opfattelse at værdiansættelsen er korrekt, og at der er hensat tilskrækkeligt.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2018 udviser et resultat på DKK 6.664.798 mod DKK 6.090.832 for perioden 1. januar - 31. december 2017. Balancen viser en egenkapital på DKK 54.319.777.

Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
RESULTAT AF KAPITALANDELE I DATTER- OG ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER	1	4.165.838	4.942.449
Andre driftsindtægter.....		1.397.831	199.845
Eksterne omkostninger.....		-20.861	-52.648
BRUTTORESULTAT		5.542.808	5.089.646
Af- og nedskrivninger.....		-68.888	-80.349
Andre driftsomkostninger.....		-87.351	-99.211
DRIFTSRESULTAT		5.386.569	4.910.086
Andre finansielle indtægter.....	3	1.555.287	1.109.526
Andre finansielle omkostninger.....	4	-249.038	-101.029
RESULTAT FØR SKAT		6.692.818	5.918.583
Skat af årets resultat.....	5	-13.912	172.249
Andre skatter.....		-14.108	0
ÅRETS RESULTAT		6.664.798	6.090.832
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		54.000	52.900
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		4.165.838	-1.129.670
Overført resultat.....		2.444.960	7.167.602
I ALT		6.664.798	6.090.832

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		2.364.007	4.745.772
Materielle anlægsaktiver.....	6	2.364.007	4.745.772
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		15.265.587	17.838.365
Andre kapitalandele.....		9.815.247	5.164.197
Andre tilgodehavender.....		828.622	828.622
Finansielle anlægsaktiver.....	7	25.909.456	23.831.184
ANLÆGSAKTIVER.....		28.273.463	28.576.956
Grunde og bygninger.....		5.059.619	0
Varebeholdninger.....		5.059.619	0
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		15.088.212	23.449.220
Udskudte skatteaktiver.....		7.918	21.830
Andre tilgodehavender.....		10.070.718	4.904.127
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	24.640
Tilgodehavender.....		25.166.848	28.399.817
Likvide beholdninger.....		10.473.738	1.212.960
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		40.700.205	29.612.777
AKTIVER.....		68.973.668	58.189.733

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Selskabskapital.....		125.567	125.567
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		14.995.169	17.505.449
Overført overskud.....		39.145.041	30.023.963
Forslag til udbytte.....		54.000	52.900
EGENKAPITAL.....		54.319.777	47.707.879
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.490.940	1.490.940
Banklån.....		4.720.000	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	6.210.940	1.490.940
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.000	12.000
Gæld, associerede virksomheder.....		6.019	305.320
Depositum.....		65.000	65.000
Anden gæld.....		8.356.932	8.608.594
Kortfristede gældsforpligtelser.....		8.442.951	8.990.914
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		14.653.891	10.481.854
PASSIVER.....		68.973.668	58.189.733
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	10		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
	2018 kr.	2017 kr.	
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder			1
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....	0	-1.113.636	
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder.....	4.165.838	6.056.085	
	4.165.838	4.942.449	
Personaleomkostninger			2
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)			
Andre finansielle indtægter			3
Finansielle indtægter i øvrigt.....	1.555.287	1.109.526	
	1.555.287	1.109.526	
	2018 kr.	2017 kr.	
Andre finansielle omkostninger			4
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	120.800	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	128.238	101.029	
	249.038	101.029	
Skat af årets resultat			5
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-154.572	
Regulering af udskudt skat.....	13.912	-17.677	
	13.912	-172.249	
Materielle anlægsaktiver			6
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2018.....		4.986.819	
Afgang.....		-2.461.360	
Kostpris 31. december 2018.....		2.525.459	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....		241.047	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....		-148.483	
Årets afskrivninger.....		68.888	
Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....		161.452	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		2.364.007	

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver

7

	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre kapitalandele	Andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2018.....	332.917	5.164.196	828.622
Overførsel.....	-37.500	874.388	0
Tilgang.....	25.000	5.907.751	0
Korrektion til anskaffelsessum.....	0	-836.888	0
Afgang.....	-50.000	-1.294.200	0
Kostpris 31. december 2018.....	270.417	9.815.247	828.622
Opskrivninger 1. januar 2018.....	17.505.449	0	0
Overførsel.....	-836.888	0	0
Udloddet resultat	-3.456.730	0	0
Årets opskrivninger	1.783.339	0	0
Opskrivninger 31. december 2018.....	14.995.170	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018..	15.265.587	9.815.247	828.622

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	125.567	17.505.449	30.023.963	52.900	47.707.879
Betalt udbytte.....				-52.900	-52.900
Overførsel til/fra andre poster..		-2.382.500	2.382.500		
Opløsning af reserve ved salg...		-836.888	836.888		
Forslag til resultatdisponering..		4.165.838	2.444.960	54.000	6.664.798
Overførsel af udbytte.....		-3.456.730	3.456.730		
Egenkapital 31. december 2018.....	125.567	14.995.169	39.145.041	54.000	54.319.777

Langfristede gældsforpligtelser

8

	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter....	1.490.940	0	1.490.940	1.490.940	0
Banklån.....	4.720.000	0	0	0	0
	6.210.940	0	1.490.940	1.490.940	0

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

9

Selskabet har udstedt realkreditpantebreve på i alt 1.500 t.kr. der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 2.364 t.kr.

Der er stillet garanti for Enghave Brygge ApS ved køb af projekt lejlighed, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 5.045 t. kr.

Der er tinglyst anden hæftelse for i alt 45 t.kr. med sikkerhed i grunde og bygninger.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

10

Der er usikkerhed ved værdiansættelse af andre tilgodehavender t.dk. 2.130, det er ledelsens opfattelse at værdiansættelsen er korrekt, og at der er hensat tilskrækkeligt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Mikkelsborg Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Resultatopgørelsens opstillingsform er tilpasset selskabets aktivitet som et holdingselskab.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede- og associerede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

I ejerselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder huslejeindtægter ved udlejning af ejendomme.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder driftsomkostninger vedrørende udlejning af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	20-50%

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på de i produktionsprocessen benyttede maskiner, fabriksbygninger og udstyr, omkostninger til fabriksadministration og ledelse samt aktiverede udviklingsomkostninger vedrørende produkterne.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.