

**MIKKELBORG EJENDOMME APS**  
**HØYRUPS ALLE 7, 2900 HELLERUP**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 7. juli 2017

---

Niels Henrik Nygaard Mikkelsen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Mikkelborg Ejendomme ApS Høyrups Alle 7 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 26 79 00 69
	Stiftet: 16. september 2002
	Hjemsted: Hellerup
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Niels Henrik Nygaard Mikkelsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Mikkelsborg 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 7. juli 2017

Direktion:

---

Niels Henrik Nygaard Mikkelsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejerne i Mikkelborg Ejendomme ApS*

#### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Mikkelborg Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt 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 selskabet, 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.

#### **Grundlag for konklusion med forbehold**

Selskabets investering i associerede selskaber, andre kapitalandele samt udlån er indregnet til en samlet værdi i balancen pr. 31. december 2016 på t.kr. 12.426. Afkastet af disse investeringer er indregnet i resultatopgørelsen med i alt t.kr. 5.078.

Vi har ikke kunnet opnå fuldt tilstrækkeligt egnet bevis for den indregnede værdi af investering i associerede selskaber, andre kapitalandele og udlån indregnet i balancen med i alt t.kr. 12.426 samt afkastet af investeringen indregnet i resultatopgørelsen med t.kr. 5.078, idet vi ikke har haft tilstrækkelig adgang til disses finansielle oplysninger, ledelse og revisor. Som følge heraf har vi ikke været i stand til at afgøre, om eventuelle ændringer af disse beløb er nødvendige.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Konklusion med forbehold

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den mulige indvirkning af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

#### 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.

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 7. juli 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Carsten Madsen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabet væsentligste aktiviteter er at eje kapitalandel i dattervirksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2016 udviser et resultat på DKK 9.016.619 mod DKK 4.444.767 for perioden 1. januar - 31. december 2015. Balancen viser en egenkapital på DKK 36.337.954.

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	2016 kr.	2015 kr.
<b>RESULTAT AF KAPITALANDELE I DATTER- OG ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER.....</b>	<b>1</b>	<b>8.436.307</b>	<b>3.995.223</b>
Andre driftsindtægter.....		269.400	125.797
Eksterne omkostninger.....		-21.090	-35.976
<b>BRUTTORESULTAT.....</b>		<b>8.684.617</b>	<b>4.085.044</b>
Af- og nedskrivninger.....		-80.349	-80.348
Andre driftsomkostninger.....		-22.606	-61.456
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>		<b>8.581.662</b>	<b>3.943.240</b>
Andre finansielle indtægter.....	3	676.428	549.744
Andre finansielle omkostninger.....	4	-91.052	-48.217
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>9.167.038</b>	<b>4.444.767</b>
Skat af årets resultat.....	5	-150.419	0
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>9.016.619</b>	<b>4.444.767</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		51.700	50.600
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		9.997.342	0
Anvendt af tidligere års overskud.....		-1.032.423	4.394.167
<b>I ALT.....</b>		<b>9.016.619</b>	<b>4.444.767</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		4.826.121	4.906.470
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>4.826.121</b>	<b>4.906.470</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		15.825.299	5.824.206
Andre kapitalandele.....		1.214.197	1.164.197
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>7</b>	<b>17.039.496</b>	<b>6.988.403</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>21.865.617</b>	<b>11.894.873</b>
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		18.251.396	16.238.971
Udskudte skatteaktiver.....		4.153	0
Andre tilgodehavender.....		5.564.727	8.626.032
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>23.820.276</b>	<b>24.865.003</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>614.266</b>	<b>942.134</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>24.434.542</b>	<b>25.807.137</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>46.300.159</b>	<b>37.702.010</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Selskabskapital.....		125.567	125.567
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		14.229.881	6.047.263
Overført overskud.....		21.930.806	21.148.505
Forslag til udbytte.....		51.700	50.600
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>8</b>	<b>36.337.954</b>	<b>27.371.935</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.490.940	1.490.940
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>9</b>	<b>1.490.940</b>	<b>1.490.940</b>
Mellemregninger anpartshaver.....		1.098.739	1.086.309
Gæld, associerede virksomheder.....		0	564.642
Selskabsskat.....		154.572	0
Depositum.....		65.000	65.000
Anden gæld.....		7.152.954	7.123.184
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>8.471.265</b>	<b>8.839.135</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>9.962.205</b>	<b>10.330.075</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>46.300.159</b>	<b>37.702.010</b>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 10

## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
<b>Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder</b>			<b>1</b>
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder.....	8.436.307	3.995.223	
	<b>8.436.307</b>	<b>3.995.223</b>	
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>2</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015: 1)			
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>3</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	676.428	549.744	
	<b>676.428</b>	<b>549.744</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>4</b>
Garantiprovision.....	0	11.800	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	91.052	36.417	
	<b>91.052</b>	<b>48.217</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>5</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	154.572	0	
Regulering af udskudt skat.....	-4.153	0	
	<b>150.419</b>	<b>0</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>6</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2016.....		4.986.819	
Kostpris 31. december 2016.....		<b>4.986.819</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016.....		80.349	
Årets afskrivninger .....		80.349	
Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....		<b>160.698</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>		<b>4.826.121</b>	

## NOTER

## Note

## Finansielle anlægsaktiver

7

	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre kapitalandele
Kostpris 1. januar 2016.....	1.591.668	1.214.197
Tilgang.....	10.000	0
Afgang.....	-6.250	0
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>	<b>1.595.418</b>	<b>1.214.197</b>
Opskrivninger 1. januar 2016.....	4.232.539	0
Overførsel.....	35.036	0
Udloddet resultat .....	-3.464.000	0
Årets opskrivninger .....	8.436.306	0
Opskrivning ved tilgang ved fusion og køb af virksomhed.....	4.990.000	0
<b>Opskrivninger 31. december 2016.....</b>	<b>14.229.881</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>	<b>15.825.299</b>	<b>1.214.197</b>

## Egenkapital

8

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 31. december 2015	125.567	6.047.263	22.963.229	50.600	29.186.659
Praksisændringer.....		-1.814.724			-1.814.724
<b>Korrigeret egenkapital 1. januar 2016.....</b>	<b>125.567</b>	<b>4.232.539</b>	<b>22.963.229</b>	<b>50.600</b>	<b>27.371.935</b>
Betalt udbytte.....				-50.600	-50.600
Forslag til årets resultatdisponering.....		9.997.342	-1.032.423	51.700	9.016.619
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>125.567</b>	<b>14.229.881</b>	<b>21.930.806</b>	<b>51.700</b>	<b>36.337.954</b>

## Langfristede gældsforpligtelser

9

	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.490.940	1.490.940	0	1.490.940
	<b>1.490.940</b>	<b>1.490.940</b>	<b>0</b>	<b>1.490.940</b>

## Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10

Selskabet har udstedt ejerpantebreve og realkreditpantebreve for i alt 1.510 t.kr. med sikkerhed i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 2.445 t.kr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Mikkelborg Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Resultatopgørelsens opstillingsform er tilpasset selskabets aktivitet som et holdingselskab.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Der er sket tilretning af væsentlige fejl vedrørende tidligere år. Ledelsen er blevet opmærksom på, at indregningen af investeringen i kapitalandele ikke er foretaget korrekt i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser herom. Investeringen blev tidligere indregnet som kapitalandele i associerede virksomheder og til den forholdsmæssige ejerandel. Selskabets ejerandel muliggør dog ikke indregning som associeret virksomhed, hvorfor den korrekte indregning er som Andre værdipapirer og kapitalandele, som ledelsen har valgt at måle til kostpris. Selskabets sammenligningstal for 2015 er tilpasset i overensstemmelse hermed, hvorved Kapitalandele i associerede virksomheder er reduceret med 2.979 t.kr., mens Andre værdipapirer og kapitalandele er forøget med 1.164 t.kr. Egenkapitalen pr. 1. januar 2016 er negativt påvirket med 1.825 t.kr.

## RESULTATOPGØRELSEN

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver..

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder**

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

### **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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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%

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

#### Finansielle anlægsaktiver

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

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med selskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække associerede virksomheders underbalance.

#### 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.

#### 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 låneoptagelse 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.